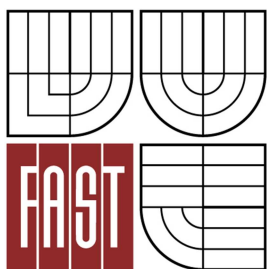




VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA STAVEBNÍ  
ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING  
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

## ANALÝZA CEN NEMOVITOSTÍ VE VYBRANÝCH REGIONECH ČESKÉ REPUBLIKY

ANALYSIS OF REAL ESTATE PRICES IN SELECTED REGIONS OF THE CZECH REPUBLIC

DIPLOMOVÁ PRÁCE  
MASTER'S THESIS

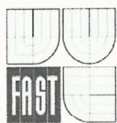
AUTOR PRÁCE  
AUTHOR

Bc. MICHAELA KOUDELKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE  
SUPERVISOR

Ing. TOMÁŠ HANÁK, Ph.D.

BRNO 2013



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

**Studijní program** N3607 Stavební inženýrství  
**Typ studijního programu** Navazující magisterský studijní program s prezenční formou studia  
**Studijní obor** 3607T038 Management stavebnictví  
**Pracoviště** Ústav stavební ekonomiky a řízení

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

**Diplomant** Bc. Michaela Koudelková


**Název** Analýza cen nemovitostí ve vybraných  
regionech České republiky

**Vedoucí diplomové práce** Ing. Tomáš Hanák, Ph.D.

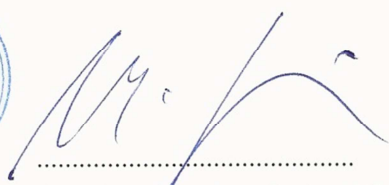
**Datum zadání  
diplomové práce** 30. 3. 2012

**Datum odevzdání  
diplomové práce** 11. 1. 2013

V Brně dne 30. 3. 2012

  
.....  
doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.  
Vedoucí ústavu



  
.....  
prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc.  
Děkan Fakulty stavební VUT

### **Podklady a literatura**

Bradáč, A.; Šilhánková, H.; Teorie oceňování nemovitostí, VIII přepracované a doplněné vydání. 2009

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Klein, Š.; Kesslerová, P.; Jak prodat nemovitost v době krize. 2009.

Lux, M., Sunega, P. Jak dobře investovat do bydlení. 2006.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

### **Zásady pro vypracování (zadání, cíle práce, požadované výstupy)**

1. Specifika a fungování realitního trhu.
2. Metody oceňování majetku.
3. Faktory ovlivňující cenu nemovitostí.
4. Popis a specifika vybraných lokalit.
5. Analýza vlivu vybraných faktorů na cenu nemovitostí.

Cílem práce je provedení analýzy cen nemovitostí ve vybraných lokalitách České republiky.

Vlastní analýza spočívá především v určení míry vlivu vybraných faktorů na cenu nemovitostí.

Výstupem práce bude soupis vybraných faktorů ohodnocených z pohledu jejich míry vlivu na cenu nemovitostí a závěry / doporučení pro subjekty realitního trhu vyplývající z provedené analýzy.

### **Struktura bakalářské/diplomové práce**

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).
2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).

.....  


Ing. Tomáš Hanák, Ph.D.  
Vedoucí diplomové práce

## **ABSTRAKT**

Diplomová práce se zabývá stanovením faktorů, které ovlivňují cenu nemovitostí. Teoretická část je zaměřena na základní pojmy, týkající se trhu nemovitostí, dále na metody oceňování nemovitostí a ceny používané k ocenění, výčet a popis faktorů, které ovlivňují cenu nemovitostí a v poslední části je popis měst, kterých se analýza týká. V praktické části je pak analyzování a vyhodnocení vybraných faktorů na cenu nemovitostí. Za sledované nemovitosti byly vybrány byty 3+1 o velikosti 65-75m<sup>2</sup>.

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

Nemovitost, cena a hodnota, faktory ovlivňující cenu nemovitostí.

## **ABSTRACT**

The master thesis deals with the determination of factors that affect the price of real estate. The theoretical part focuses on the basic concepts related to the real estate market, as well as the methods of real estate valuation and prices used in the valuation, enumeration and description of the factors that affect the price of real estate and in the last part of the description of the towns, which the analysis applies. In the practical part is the analysis and evaluation of selected factors on the price of real estate. During the monitored properties were selected apartments 3 +1, 65 to 75 m<sup>2</sup>.

## **KEY WORDS**

Real estate, price and value, factors affecting the price of real estate.

### **Bibliografická citace VŠKP**

KOUDELKOVÁ, Michaela. *Analýza cen nemovitostí ve vybraných regionech České republiky*. Brno, 2012. 88 s., 58 s. příloh. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Tomáš Hanák, Ph.D.

**Prohlášení:**

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne .....

.....

podpis autora

Michaela Koudelková

**Poděkování:**

Ráda bych touto cestou poděkovala mému vedoucímu diplomové práce panu Ing. Tomášovi Hanákovi, Ph.D. za pedagogickou a odbornou pomoc při zpracování práce. Dále bych také poděkovala celé své rodině za podporu při studiu.

## **OBSAH**

<b>1</b>	<b>Úvod.....</b>	<b>12</b>
<b>2</b>	<b>Cíl diplomové práce .....</b>	<b>14</b>
<b>3</b>	<b>Základní pojmy trhu nemovitostí.....</b>	<b>15</b>
3.1	Nemovitost.....	15
3.1.1	Charakteristika nemovitostí .....	15
3.2	Stavba.....	16
3.3	Pozemek.....	17
3.4	Cena a hodnota.....	17
<b>4</b>	<b>Trh nemovitostí .....</b>	<b>18</b>
4.1	Nabídka a poptávka.....	18
4.2	Index cen nemovitostí .....	19
4.3	Subjekty trhu nemovitostí .....	21
4.3.1	Kupující.....	22
4.3.2	Prodávající.....	22
4.3.3	Realitní kanceláře .....	23
4.3.4	Developer .....	27
<b>5</b>	<b>Druhé členění nemovitostí .....</b>	<b>29</b>
5.1	Pozemky.....	29
5.2	Rezidenční nemovitosti.....	30
5.2.1	Rodinné domy .....	30
5.2.2	Bytové domy .....	31
5.3	Nerezidenční nemovitosti .....	31
<b>6</b>	<b>Formy vlastnictví nemovitostí.....</b>	<b>33</b>
6.1	Byty v osobním vlastnictví .....	33



6.2	Vlastnictví družstevního bytu .....	33
6.3	Obecní byty .....	34
<b>7</b>	<b>Metody oceňování nemovitostí.....</b>	<b>35</b>
7.1	Tržní hodnota .....	35
7.2	Nákladový způsob.....	36
7.3	Výnosový způsob.....	36
7.4	Porovnávací způsob .....	36
<b>8</b>	<b>Ceny používané v oceňování .....</b>	<b>38</b>
8.1	Cena obvyklá (tržní) .....	38
8.2	Cena pořizovací .....	38
8.3	Cena reprodukční .....	39
<b>9</b>	<b>Faktory ovlivňující cenu nemovitostí .....</b>	<b>40</b>
9.1	Faktory ovlivňující tržní cenu bytu dle oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb. zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.....	40
9.2	Faktory ovlivňující tržní cenu dle článku oceňování nemovitostí a cenové mapy .....	41
9.3	Faktory ovlivňující tržní cenu bytů dle realitní kanceláře Edox reality.....	42
9.4	Faktory ovlivňující tržní cenu bytů dle odborného článku Spatial Dependence, Housing Submarkets, and House Prices .....	44
9.5	Souhrn faktorů ovlivňující tržní cenu nemovitostí .....	44
<b>10</b>	<b>Popis a specifika vybraných lokalit .....</b>	<b>47</b>
10.1	Brno.....	47
10.2	České budějovice .....	52
10.3	Ostrava .....	56
<b>11</b>	<b>Analýza vybraných faktorů na cenu nemovitosti.....</b>	<b>61</b>
11.1	Lokalita v rámci České republiky .....	62
11.2	Místní lokalita .....	64

11.3	Vybavenost .....	66
11.4	Typ stavby.....	66
11.5	Typ vlastnictví .....	67
11.6	Revitalizace.....	69
11.7	Podlaží.....	70
11.8	Balkon/Lodžie.....	72
11.9	Demografické a ekonomické vlivy .....	73
11.10	Faktor času .....	76
11.11	Vyhodnocení analýzy.....	77
<b>12</b>	<b>Závěr.....</b>	<b>79</b>
<b>13</b>	<b>Seznam použitých zdrojů .....</b>	<b>81</b>
<b>14</b>	<b>Seznam ilustrací .....</b>	<b>85</b>
<b>15</b>	<b>Seznam tabulek .....</b>	<b>85</b>
<b>16</b>	<b>Seznam grafů .....</b>	<b>85</b>
<b>17</b>	<b>Seznam použitých zkratk a symbolů .....</b>	<b>87</b>
<b>18</b>	<b>Seznam příloh.....</b>	<b>88</b>

# 1 ÚVOD

Bydlení je nejdůležitější lidskou potřebou v životě. Každý potřebuje mít domov, kde hledá útočiště a klid. Pro uspokojení potřeb by se lidé měli ve svých domovech cítit příjemně. Jelikož má každý člověk jiné potřeby, proto každému vyhovují jiné podmínky bydlení, např. mladí lidé chtějí mít moderní vybavení domácnosti, staří lidé dávají přednost bydlení v menších bytech v nízkém podlaží. Každý má svoji představu o bydlení a o ideálním bytě či domě.

Otázka koupě, prodeje nebo pronájmu nemovitosti se týká každého z nás, každý si alespoň jednou za život buduje svůj domov a snaží se o co nejpříjemnější bydlení. V této diplomové práci je snaha znázornit veškeré faktory, které ovlivňují cenu nemovitostí a do jaké míry cenu ovlivňují. Je více jak zřejmé, že každému vyhovuje něco jiného. Při koupi bytu nebo domu záleží jen na kupujícím, jaké faktory považuje za důležité a které za nevýznamné.

Koupě a prodej nemovitostí je velmi oblíbené téma. Na internetových serverech jsou rady, jak si vybrat správnou realitní kancelář, kdy je dobré uvažovat o koupi a prodeji nemovitosti v rámci výhodnosti jak z hlediska cen nemovitostí, tak z hlediska výhodnosti hypotečních úvěrů a mnohé další.

Jelikož se diplomová práce zabývá trhem nemovitostí, prvním důležitým úkolem bylo definování pojmu nemovitost, která se dělí na stavbu a pozemek. Na trhu nemovitostí se střetává nabídka a poptávka, která má individuální charakter, způsobený velkým množstvím ovlivňujících faktorů. Na trhu působí několik subjektů, mezi nejdůležitější patří prodávající a kupující, kteří se většinou obracejí pro radu a pomoc na realitní kanceláře. Impuls ke vzniku realitních kanceláří byl rok 1989, kdy docházelo k procesům privatizace a restituce. Do České republiky vstoupily zahraniční realitní sítě, např. RE/MAX, CENTURY 21, které čelí české významné konkurenci M&M Reality Holding. V současné době je na českém realitním trhu více než 18tis. RK. Vývoj cen na trhu nemovitostí je sledován na základě indexů, které vyjadřují procentuální cenovou změnu nemovitosti za určité období. V práci jsou také popsány

druhy nemovitostí, jimiž jsou již zmíněné pozemky, dále rezidenční nemovitosti určené k bydlení a nerezidenční nemovitosti, což jsou nebytové prostory. Rezidenční nemovitosti mají různé formy vlastnictví, které ovlivňují jejich tržní cenu. Na trhu nemovitostí dochází k ocenění nemovitostí, na základě kterého se vypočítá tržní cena nemovitosti, odpovídající jejímu stavu, využití, atd. Pro různé typy nemovitostí se využívají různé způsoby ocenění, např. pro účelové budovy se používá nákladový způsob, výnosový způsob je určen pro ocenění nemovitostí, které mají vykazovat zisk a porovnávací způsob se uplatňuje u ocenění bytů a rodinných domů. V oceňování je také možné použít několik typů cen, mezi nejvýznamnější patří cena obvyklá (tržní), cena pořizovací, cena reprodukční, cena výchozí a cena nabídková. Důležitým úkolem diplomové práce bylo stanovit faktory, které ovlivňují cenu nemovitostí. Těchto faktorů je obrovské množství, proto byly informace získány z více zdrojů. V diplomové práci jsou charakterizována krajská města Brno, České Budějovice a Ostrava. Města leží v různých částech ČR, proto ceny ve městech budou odlišné a to z důvodu rozdílného životního prostředí, demografických vlivů, míry nezaměstnanosti a průměrné hrubé měsíční mzdy. V praktické části jsou stanoveny faktory, se kterými lze na základě inzerovaných bytů pracovat. Na základě analýzy bylo stanoveno, do jaké míry ovlivňují jednotlivé faktory ceny bytů. Analýza zahrnuje i vliv demografických a ekonomických ukazatelů na cenu nemovitostí a také poukazuje na časový faktor.

## **2 CÍL DIPLOMOVÉ PRÁCE**

Cílem diplomové práce je provedení analýzy cen nemovitostí ve vybraných regionech České republiky. Jako ideální regiony pro analýzu byla vybrána krajská města Brno, České Budějovice a Ostravu, jelikož se města liší jak do ekonomické sféry, tak i do životního prostředí. Vlastní analýza spočívá v identifikaci a vyhodnocení faktorů, které ovlivňují cenu nemovitostí a hlavně do jaké míry stanovené faktory cenu ovlivňují.

### 3 ZÁKLADNÍ POJMY TRHU NEMOVITOSTÍ

S problematikou trhu nemovitostí se dříve či později setká každý z nás, a to zejména při koupi, prodeji nebo pronájmu nemovitosti. Právě nemovitost je brána jako základní pojem, který se dále dělí na pozemek a stavbu. Jelikož se jedná o trh, tak součástí této kapitoly jsou také pojmy cena a hodnota. Tyto pojmy mají velmi blízký vztah k termínům nabídka a poptávka.

#### 3.1 NEMOVITOST

Věci se dělí dle § 119 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník [1], na věci movité a nemovité. Za nemovitosti jsou považovány pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

K věcem náleží i součásti a příslušenství, které také definuje občanský zákoník č. 40/1964. „Za *součást věci* se považuje vše, co k ní podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Obecně platí, že stavba není součástí pozemku.“<sup>1</sup> *Příslušenstvím věci* jsou dle zákona „věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.“<sup>2</sup>

[1]

##### 3.1.1 CHARAKTERISTIKA NEMOVITOSTÍ

Nemovitost se od věcí movitých liší v mnoha vlastnostech, jde zejména o následující vlastnosti:

- nemovitost je nepřemístitelná – nemovitost je pevně spjata s určitým místem zemského povrchu, z toho důvodu je neobyčejně důležitá prostorová alokace nemovitosti;
- nemovitost je individuální a neopakovatelný výrobek – nemovitosti se od sebe odlišují podmínkami zakládání, orientací ke světovým stranám, použitými stavebními materiály, vybavením objektů a mnohé další;

---

<sup>1</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 120

<sup>2</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 121

- nemovitost je věc s dlouhodobou životností – dlouhodobá životnost je podmíněna tzv. hrubou stavbou, kdy je velmi důležitá kvalita použitého materiálu. Je samozřejmé, že během dlouhého procesu užívání stavby dochází k opotřebení a jsou nutné opravy, rekonstrukce či modernizace opotřebovaných stavebních prvků. O dlouhodobé životnosti napovídá i odhad fyzické životnosti bytových domů, který se pohybuje od 80 do 100 let. Životnost se také odlišuje účelem užití nemovitosti, jiná životnost je samozřejmá u bytové výstavby a jiná u průmyslové výstavby;
- nemovitost je věc s odlišným vztahem morální a fyzické životnosti – u nemovitostí s dlouhodobou fyzickou životností dochází k morálnímu opotřebení, ztrácí původní funkci pro určitou činnost, ale velmi často dochází k rekonstrukcím a modernizacím, čímž se morální životnost obnovuje, nemovitost je využita k jiným účelům. Velmi významnou skupinou jsou historické a architektonické artefakty, např. kostely, paláce, hrady a zámky, kdy dochází k jejich zhodnocení a jejich hodnota je penězi nevyjádřitelná;
- nemovitost je věc vyznačující se náročností na neobnovitelné zdroje.

[2]

## 3.2 STAVBA

Stavební zákon č. 183/2006 Sb. [3], v §2 definuje stavbu jako „veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Za dočasnou stavbu je chápána stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.”<sup>3</sup>

Každá stavba je individuální, je to výsledek stavební činnosti, která vzniká za určitým cílem. Stavba má přiřazeno popisné číslo, evidenční číslo a je postavena v obci na určitém katastrálním území.

[3]

---

<sup>3</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon, §2

### 3.3 POZEMEK

Pozemek je definován zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky [4] jako „část zemského povrchu, který je oddělen od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.”<sup>4</sup>

Pozemky se dělí podle typu na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady a ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy, nádvoří, aj.

Zákon č. 344/1992 také rozděluje parcelu, stavební parcelu a pozemkovou parcelu. „*Parcela* je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. *Stavební parcelou* je pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, *pozemkovou parcelou* je pozemek, který není stavební parcelou.”<sup>5</sup>

[4]

### 3.4 CENA A HODNOTA

Základní rozdíl mezi cenou a hodnotou je ten, že cena je skutečná požadovaná, nabízená nebo zaplacená částka, ale hodnota je pouze finanční odhad za zboží či službu. Cena v rámci realitního trhu je peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží mezi kupujícími a prodávajícími.

[5]

---

<sup>4</sup> Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, §27

<sup>5</sup> Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, §27



## 4 TRH NEMOVITOSTÍ

Trh je prostor, kde se střetává nabídka a poptávka, to stejné platí i pro trh nemovitostí. Na trhu nemovitostí fungují dva subjekty, kupující a prodávající, kdy jeden nabývá a druhý nabízí objekty, týkající se stavebního trhu. Za objekty stavebního trhu jsou považovány nemovitosti – pozemky a budovy různého typu, technického stavu a účelu využití. Poptávka a nabídka na trhu nemovitostí má individuální charakter, způsobený velkým množstvím ovlivňujících faktorů.

Nemovitost je charakterizována nehnutelností, což znamená nepřemístitelnost nemovitosti, a proto je každá nemovitost odlišná a na specifickém místě ve specifickém čase slouží specifickým účelům. Už v minulosti byla považována investice financí do nemovitosti za jednu z nejvýhodnějších. Nevýhodou je dlouhá doba návratnosti, ale ta je kompenzována bezpečností uložení peněz a ne tak rychlým znehodnocením peněžní hodnoty.

Nejdůležitější faktory, které ovlivňují trh nemovitostí, jsou faktory ekonomické, sociální a legislativní. V užším slova smyslu se týkají zejména nezaměstnanosti, průměrné mzdy, mobility obyvatel a úrokové sazby.

[2]

### 4.1 NABÍDKA A POPTÁVKA

Na nabídku a poptávku týkající se nemovitostí má velký vliv lokalita – trh s nemovitostmi je lokální záležitost. Lokalita je pro nemovitost jedinečná a je to jeden z faktorů, který má obrovský vliv na prodej či koupi. Nabídka je tvořena množstvím nemovitostí na prodej v dané lokalitě v danou dobu. Na druhé straně je poptávka, která je tvořena množstvím zájemců o koupi v dané lokalitě. Poptávka je zajišťována na základě investora kapitálu, který má buď vlastní, nebo cizí, získaný např. pomocí hypotečního úvěru. Závislost mezi nabídkou a poptávkou je značná a odvíjí se od finančních zdrojů – určuje cenu.

Na trhu mohou nastat dvě rozdílné situace při nerovnosti nabídky a poptávky. V situaci, kdy převažuje nabídka, cena nemovitostí začne klesat. Daná lokalita bude

přesycená množstvím nemovitostí a to bude mít obrovský negativní vliv na novou výstavbu, cenu materiálu, rekonstrukce aj. Na druhé straně může nastat opačný jev, v určité lokalitě bude převládat poptávka nad nabídkou a ceny nemovitostí se budou zvyšovat. Takový stav má za následek zvýšený počet výstavby, zdražení materiálu, ceny pozemků a práce.

[6]

Důležitý úkol na trhu nemovitostí má odhadce. Výhodná výše ceny je jiná pro prodávajícího a jiná pro kupujícího. Je samozřejmé, že pro prodávajícího je výhodná co nejvyšší cena, u kupujícího to platí přesně naopak. Odhadce musí stanovit tzv. minimální i maximální cenu nemovitosti. Minimální cena je taková, při které se vyplatí prodávajícímu nemovitost prodat, aniž by u něj došlo ke ztrátě. Naopak maximální cena stanoví výši, kdy se nemovitost stává prodělečnou pro kupujícího.

Další vliv na realitní trh mají síly, které přibližují hodnotu nemovitosti k reprodukční ceně. Existují druhy nemovitostí, které jsou velmi ziskové, tudíž po nich vznikne poptávka. Trh reaguje velkou výstavbou, kdy však vznikne nadbytek a bude problém nemovitost prodat či pronajmout a tím se sníží její výnosová hodnota. Jediným řešením je využít přebytně vystavěné nemovitosti k jiným účelům a opět vznikne rovnováha, kdy následkem je opětovné stavění.

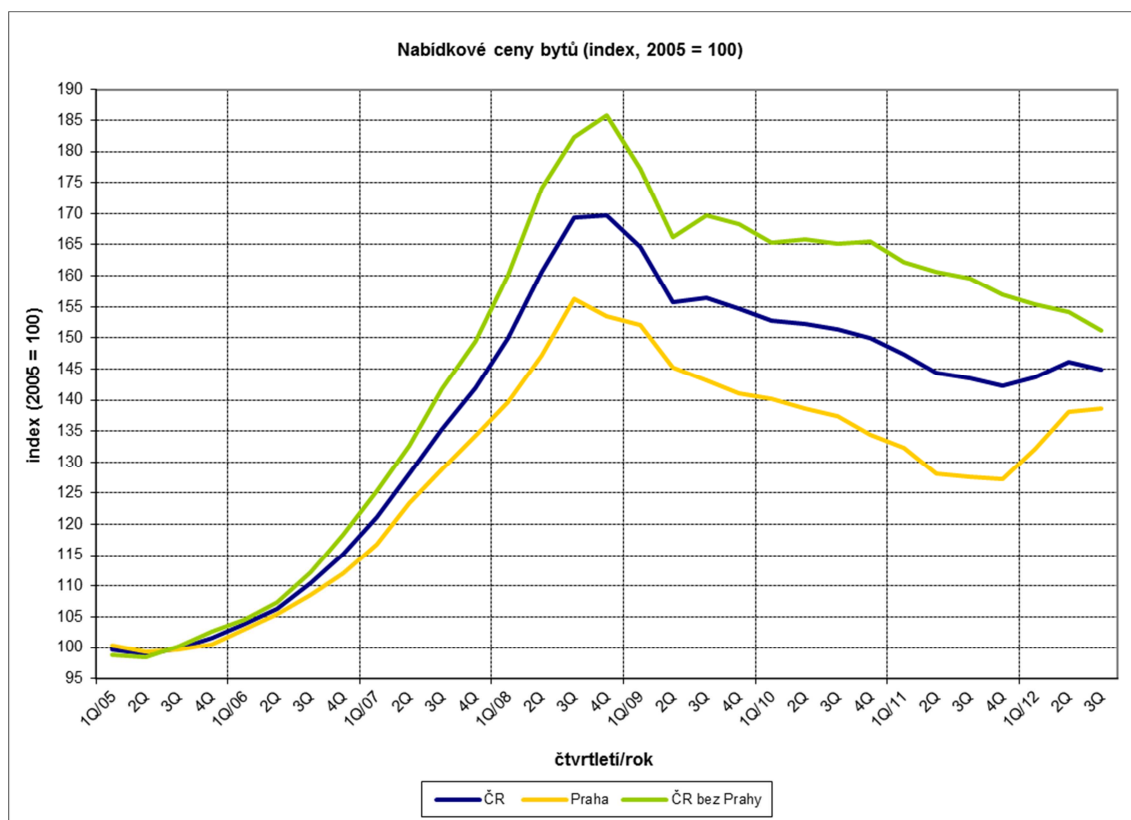
[5]

## **4.2 INDEX CEN NEMOVITOSTÍ**

Index cen nemovitostí je stanoven na základě spolupráce Českého statistického úřadu a Ministerstva financí. Index vyjadřuje procentuální cenovou změnu nemovitostí stanovenou na určité základně za určité období. Základnou se rozumí ceny určitého roku a byla zvolena jako 100% hodnota, veškeré cenové odchylky dalších let znázorňují vývoj indexu cen nemovitostí.

[5]

Průběh cen nemovitostí je zobrazen v grafech 4.1 a 4.2, jejichž data jsou získány z ČSÚ a webových stránek [www.hyposvet.cz](http://www.hyposvet.cz).



Graf 4.1: Index cen nemovitostí 2005-2012

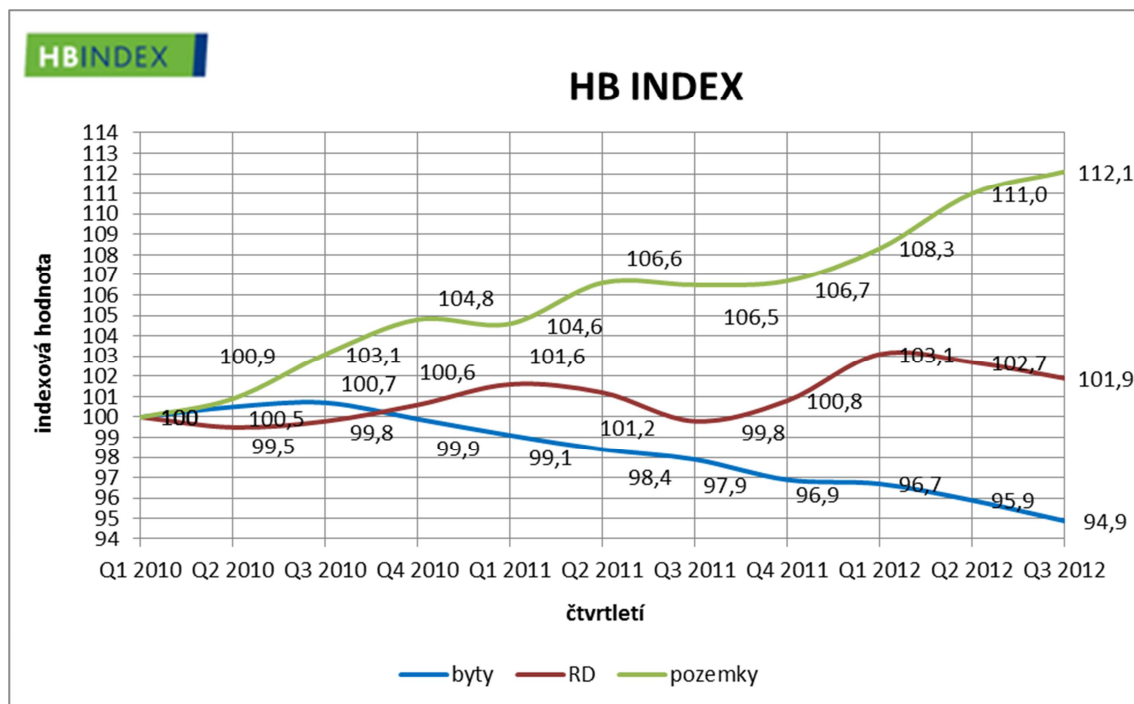
Zdroj: [http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/ceny\\_bytu](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/ceny_bytu)

[7]

Křivky v grafech vykreslují průběh vývoje cen nemovitostí. Graf 4.1 je obecnější, popisuje celou ČR a sledovaná data jsou rozdělena na ČR, Prahu a ČR bez Prahy. Je zde viditelné, co způsobila krize v 2008, cena nemovitostí šla prudce dolů, ale koncem roku 2011 se trh začíná stabilizovat a ceny nemovitostí pozvolna rostou, zejména v Praze.

Graf 4.2 zobrazuje problematiku HB indexu, který dělí nemovitosti na pozemky, byty a rodinné domy. HB index představila Hypoteční banka poprvé v roce 2011, data jsou získána z odhadů tržních cen nemovitostí, které si klienti Hypoteční banky pořídili v rámci hypotečních úvěrů. Za 100% základnu je zvoleno datum 1.1.2010 a další čtvrtletí vykreslují vývoj cen nemovitostí pro celou ČR. Křivka znázorňující cenový index bytů neustále klesá, zatímco křivky RD a pozemků rostou.

[8]



Graf 4.2: *HB index 2010-2012*

Zdroj: <http://www.hyposvet.cz/hb-index/160.html>

[9]

### 4.3 SUBJEKTY TRHU NEMOVITOSTÍ

Za subjekty trhu nemovitostí, které na trhu způsobují nabídku a poptávku, jsou považováni:

- kupující
- prodávající
- nájemci
- pronajímatelé
- stavebníci
- realitní kanceláře
- realitní makléři
- developeři
- banky
- stát

#### **4.3.1 KUPUJÍCÍ**

Kupující na trhu s nemovitostmi tvoří jednu z největších a nejdůležitějších složek. Je to subjekt, který má zájem o koupi nemovitosti, jak už z důvodu pro bydlení, tak k jiným komerčním účelům, například k podnikání. Kupujícího ovlivňuje velké množství faktorů, mezi které se řadí kupní cena, která se odvíjí od druhu nemovitosti, lokality, technického stavu nemovitosti aj. Faktory ovlivňují i výši nákladů, které budou do investice vloženy buď prvotně ke koupi, nebo druhotně při možné rekonstrukci. Kupujícímu jde zejména o to, aby za co nejnížší náklady měl co nejvyšší užitek.

Kupující můžeme rozdělit do tří skupin. Tou první jsou kupující, kteří potřebují co nejrychleji sehnat nové bydlení – rozejíté nebo nové páry a dále také ti, kteří se potřebují z určitých důvodů přestěhovat do jiného města, například za práci. Tito kupci se poptávají převážně po menších bytech nebo domcích, mají většinou omezené finanční zdroje nebo zdroje vázané na prodej jejich stávajících nemovitostí. Není pro ně rozhodující sezónnost prodeje. Druhou skupinou jsou převážně rodiny s dětmi, které nemovitosti nakupují v tzv. realitní sezóně a jsou ochotni s koupí nemovitostí počkat až pro nejvíce vyhovující nabídku. Poslední skupinou jsou investoři, kteří mají již připravenou hotovost a pouze čekají na nejvýhodnější nabídku, která nastává v posezónním období. Investoři kupují zejména od těch, kteří potřebují nemovitosti z nějakého důvodu co nejrychleji prodat a jsou ochotni snižovat i cenu nemovitosti. Investoři kupují nemovitosti pro tvorbu zisku, investice do nemovitosti s porovnáním s jinou investicí se vyznačuje nízkou rizikovostí a dlouhodobostí. Zisk získávají především z pronájmu nemovitosti, kdy využívají toho, že v posledních letech se čím dál tím více lidí stěhuje do větších měst za práci a za nejčastější formu bydlení volí právě pronájem nemovitostí. Rozdíl mezi pronájmem a koupí nemovitosti je značný, u pronájmu vzniká pouze právo užívání, nikoliv právo vlastnické jako u koupě nemovitosti.

[10]

#### **4.3.2 PRODÁVAJÍCÍ**

Stejně jako kupující tvoří prodávající nejvýznamnější složku na trhu s nemovitostmi. Proávající vytváří na trhu nabídku, potřebuje svou nemovitost prodat, protože neodpovídá jeho potřebám. K prodeji nemovitosti může prodávajícího vést

například výše nákladů, které jsou pro vlastníka příliš vysoké, dále nedostačující nebo příliš velká obytná plocha nebo stěhování do jiného města.

#### 4.3.3 REALITNÍ KANCELÁŘE

Významným subjektem se považují realitní kanceláře, které získaly svůj význam v roce 1989, kdy docházelo k procesům privatizace a restituce. Po roce 1989 docházelo k obrovskému množství majetkových transferů a to byl hlavní impuls pro vznik realitních kanceláří.

A. Bradáč a J. Fiala vysvětlují aktivitu realitních kanceláří tak, že: „Realitní kanceláře se zabývají především klasickou realitní činností – zprostředkovatelskou činností pronájmu, prodeje a koupě nemovitosti. Další zásadní aktivitou realitních kanceláří je správa nemovitosti. Podstatná část realitních kanceláří se dále zabývá souvisejícími činnostmi, neboť ne vždy se podaří uskutečnit potřebný objem realitních obchodů v konkrétním časovém období.”<sup>6</sup>

Související činnosti realitních kanceláří jsou:

- oceňování nemovitostí
- marketingové studie a prognózy
- právní služby spojené s problematikou převodu nemovitostí
- technické služby – inženýrská činnost, projektová činnost
- developerská činnost
- pojistné smlouvy a stavební spoření
- jiná obchodní činnost
- likvidátorská činnost
- správa nemovitostí
- zastavárenská činnost

[11]

---

<sup>6</sup> BRADÁČ, A. – FIALA, J., *Rádce majitele nemovitostí*

Součástí realitních kanceláří jsou realitní makléři, kteří tvoří prostředníky mezi prodávajícími a kupujícími. Realitní makléř může být i samostatnou jednotkou, který na základě živnostenského oprávnění může činnost vykonávat i bez realitní kanceláře. Jeho provize jsou závislé na výši uzavřených smluv mezi prodávajícím a kupujícím, tudíž se stále snaží hledat nové zakázky. Úspěšný realitní makléř umí prosadit své zkušenosti a dovednosti, umí jednat s lidmi, je kreativní a dokáže se nadchnout pro věc; měl by nejen plnit funkci zprostředkovatele, ale být vynikající poradce pro své klienty.

Prodejce nemovitosti dává přednost pomoci zprostředkování prodeje realitní kanceláří hned z několika důvodů. Většina lidí prodává nemovitost jednou za život, tím pádem nemá s prodejem nemovitosti žádné zkušenosti a je pro ně jednodušší přijmout pomoc realitní kanceláře než aby nesli rizika. Realitní kancelář rozšíří nabídku nemovitosti mezi široký okruh zájemců, tím docílí nejvyšší možné ceny, kterou jsou poptávající ochotni za nemovitost zaplatit. V neposlední řadě realitní kanceláře zajistí veškeré právní, vlastnické a úřední povinnosti k třetím osobám.

#### **4.3.3.1 Vývoj realitního trhu**

Realitní trh je v posledních letech již přesycen a dochází k úbytku realitních kanceláří. V roce 2009 bylo na českém realitním trhu evidováno 19 010 realitních kanceláří, v roce 2010 došlo k menšímu poklesu, a to na 18 838 firem, k poklesu dochází i nadále. Za snížení počtu má velký vliv hospodářská krize, kterou však větší a konkurenčně schopné realitní kanceláře dokázaly využít ve svůj prospěch – vykupují nemovitosti za hotové peníze od lidí, kteří jsou ve finanční tísní a nejsou schopni splácet hypotéky nebo jiné půjčky, ceny nemovitostí jsou však minimální. V roce 2011 byl i přes mírný pokles realitního trhu zaznamenán nárůst nabídek i poptávek na internetu. Dle statistik realitních portálů výrazně vzrostl počet inzerátů.

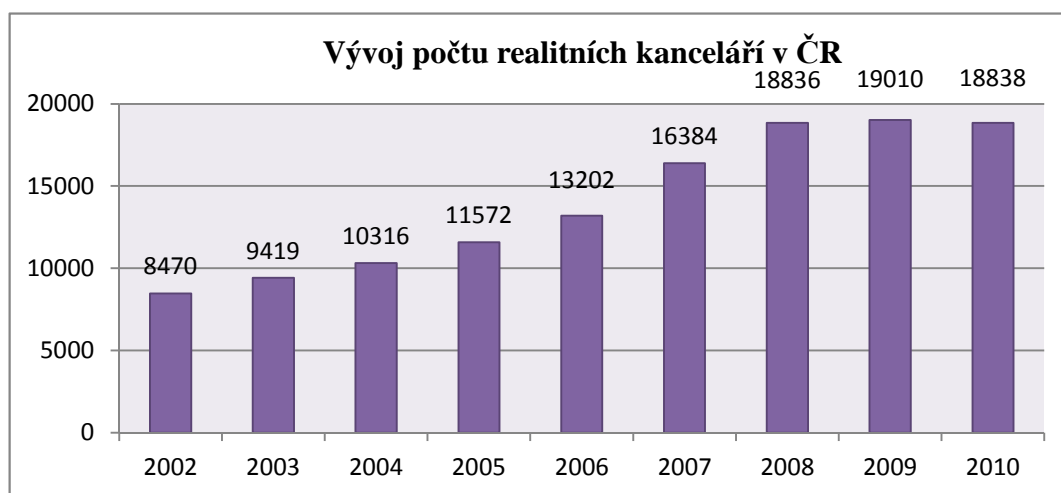
[12]

Prezident Asociace realitních kanceláří ČR Jaroslav Novotný sdělil, že: „Značně roztržštěný český trh se v posledních letech začal významně proměňovat. Do Česka vstoupily zahraniční realitní sítě, které se netají cílem trh ovládnout. Průkopníkem se v roce 2005 stal původem americký RE/MAX, v roce 2008 ho následovala společnost

CENTURY 21. Zahraniční síť musí ovšem čelit také významné domácí konkurenci. Tou největší je pro ně například M&M Reality holding, Dumrealit.cz nebo Realitní kancelář Sting.”<sup>7</sup>

[12]

V následujícím grafu 4.3 je znázorněn počet realitních kanceláří v ČR v letech 2002 až 2010.



Graf 4.3: Vývoj počtu realitních kanceláří v ČR

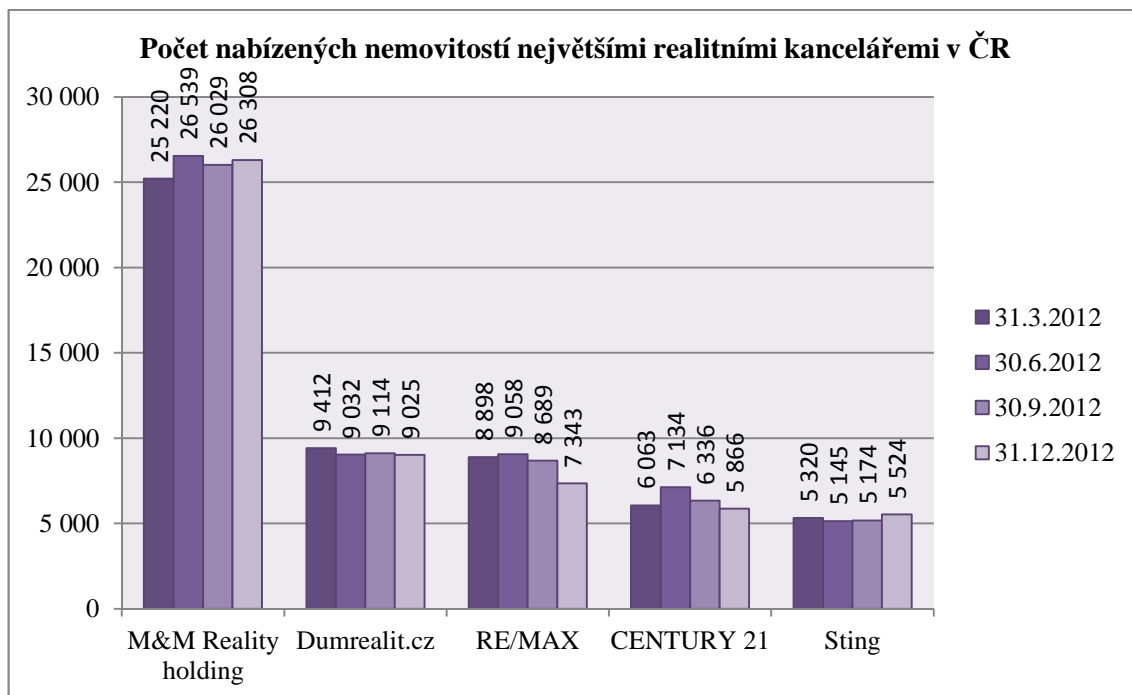
Zdroj: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/303566-pocet-realitnich-kancelari-v-cesku-loni-poprve-za-deset-let-klesl/>; převzato z ČSÚ

[12]

Graf 4.4 tvoří analýzu nabízených nemovitostí největšími realitními kancelářemi, kterými jsou již zmíněné kanceláře RE/MAX, CENTURA 21, M&M Reality holding, Dům realit.cz a realitní kancelář Sting. Analýza je prováděna čtvrtletně v období 1 roku. Hodnoty jsou získány z internetových stránek [www.Sreality.cz](http://www.Sreality.cz). Z grafů je na první pohled jasné, že se český trh nenechal zastrašit zahraniční konkurencí a prvenství v počtu nabízených nemovitostí drží česká realitní kancelář M&M Reality holding.

<sup>7</sup> Počet realitních kanceláří v Česku loni poprvé za 10 let klesl (29. 3. 2011), [online, cit. 2012-04-02]. < <http://www.finance.cz/zpravy/finance/303566-pocet-realitnich-kancelari-v-cesku-loni-poprve-za-deset-let-klesl/> >



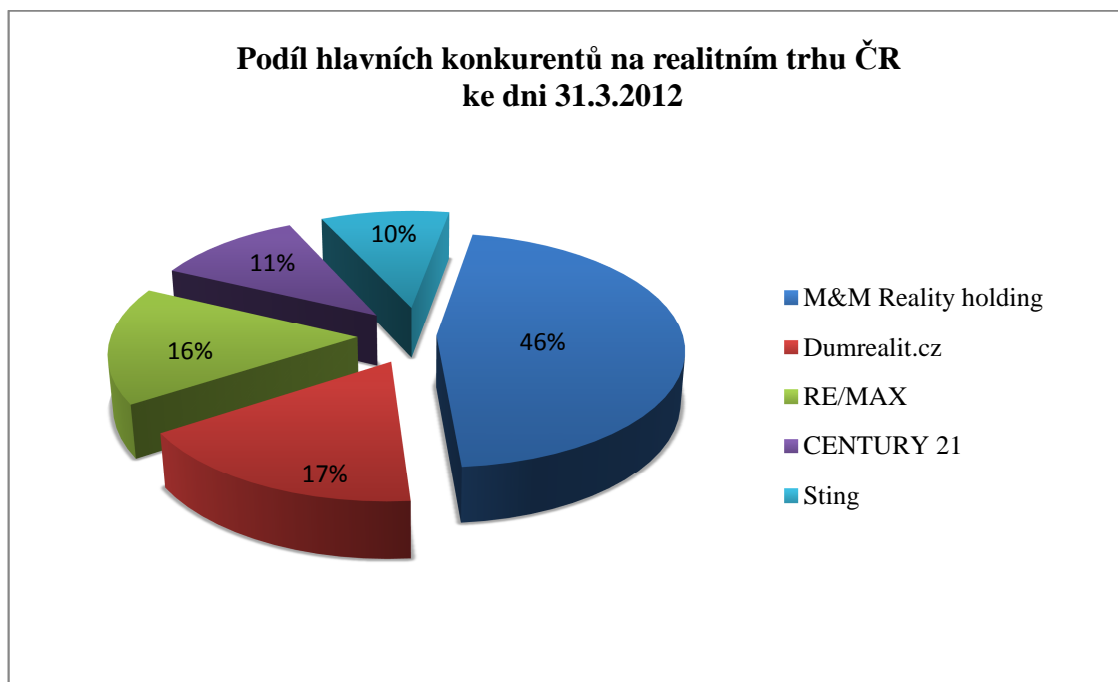


Graf 4.4: Počet nabízených nemovitostí největšími realitními kancelářemi v ČR

Zdroj: <http://www.Sreality.cz/adresar>

[13]

V grafu 4.5 je znázorněn procentuální podíl hlavních konkurentů realitního trhu celé ČR ke dni 31. 3. 2012.



Graf 4.5: Podíl hlavních konkurentů na realitním trhu ČR

Zdroj: <http://www.Sreality.cz/adresar>

[13]

V České republice působí také několik sdružení realitních kanceláří. Mezi ty nejznámější patří Asociace realitních kanceláří ČR, Česká komora realitních kanceláří a Českomoravská realitní unie.

Sdružení realitních kanceláří mají doporučené tzv. sazebníky služeb, které udávají, realitním kancelářím, výši odměny při realizaci obchodu.

V tabulce 4.1 je zohledněn sazebník služeb, který vyhotovila Česká komora realitních kanceláří. Sazebník je získán z internetových stránek [www.ckrk.cz](http://www.ckrk.cz).

Tab. 4.1: *Doporučený sazebník služeb České komory realitních kanceláří*

Zdroj: <http://www.ckrk.cz/cz/ke-stazeni/>

[14]

<b>Prodejní cena zakázky (byt, dům, pozemek)</b>	<b>Odměna – provize při realizaci obchodu</b>
do 499 tis. Kč	min 35 tis. Kč
od 500 tis. Kč do 2,5 mil. Kč	5 – 7 % z prodejní ceny
od 2,5 mil. Kč do 5,5 mil. Kč	5 % z prodejní ceny
od 5,5 mil. Kč do 8 mil. Kč	4,5 % z prodejní ceny
od 8 mil. Kč do 14 mil. Kč	4 % z prodejní ceny
od 14 mil. Kč do 20 mil. Kč	3,5 % z prodejní ceny
nad 20 mil. Kč	3 % z prodejní ceny

<b>Odměna při realizaci zprostředkování pronájmu</b>	ve výši 2 měsíčních nájmů
--	---------------------------

#### 4.3.4 DEVELOPER

Speciálním typem realitního trhu jsou developeři, kteří realizují výstavbu za dosažením zisku. Developerská činnost se na českém trhu objevila celkem nedávno. Pojem developer pochází z anglického slova development, který znamená v překladu rozvoj. Developer se v projektu stará o vše, zařizuje kompletní realizaci velkých

stavebních projektů. Nejčastějším typem projektů je výstavba bytových jednotek jak v bytových domech, tak v rodinných domech (takto vznikají například některá satelitní městečka či celé obytné čtvrti), které jsou určeny k prodeji. Dalším typem developerských projektů je výstavba obrovských komplexů, například obchodních center. Developerské společnosti však mohou realizovat i nemovitosti, které jsou přímo objednávkou klienta.

Nejčastější služby poskytované developerskými společnostmi:

- vyhledání vhodného pozemku pro projekt
- zajištění změn v územním plánu
- zajištění stavebního povolení
- příprava projektu, vytvoření projektové dokumentace
- výběr subdodavatelů formou výběrových řízení
- stavební dozor
- zajištění ekonomického financování
- zajištění kolaudace
- zajištění právních služeb
- zajištění marketingového průzkumu

[15]

## 5 DRUHOVÉ ČLENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Druhů nemovitostí je velká řada, je to způsobeno tím, že každá nemovitost je jedinečná, odlišná od ostatních a je vystavena za určitým užitím. Trh s nemovitostmi se mění na základě rozvoje měst, kdy jsou vystavována nová sídliště, rezidence, výrobní haly a mnohé další. Jednoduše se dají nemovitosti rozdělit na pozemky, rezidenční nemovitosti a nerezidenční nemovitosti.

### 5.1 POZEMKY

Pozemky se dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku [16], §9 Členění pozemků dělí na:

„ a) *stavební pozemky*, kterými jsou

1. nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,
2. pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy – staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu,
3. plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí,

b) *zemědělské pozemky* evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina,

c) *lesní pozemky*, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,

d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako *vodní nádrže a vodní toky*.“<sup>8</sup>

[16]

---

<sup>8</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §9

## 5.2 REZIDENČNÍ NEMOVITOSTI

Rezidenční nemovitosti jsou na trhu nejrozšířenější. Jedná se o veškeré byty, které jsou v rodinných i v bytových domech. Byt je nejdůležitější základní potřeba lidského života, která je nenahraditelná. Je to místo, které je chápáno jako ochrana, charakterizuje osobnost a vlastnosti člověka. S vývojem společnosti a s růstem postavení v sociálním žebříčku se uspokojování potřeb neustále zvyšuje, lidé mají vyšší nároky na bydlení. Důkazem je i to, že v dnešní době dochází k častým modernizacím a rekonstrukcím starších bytů, zvyšuje se nárok na vybavenost bytů a vnitřní uspořádání pokojů. Nedílnou součástí bytu je i jeho okolí, moderní člověk potřebuje být obklopen technickou i občanskou infrastrukturou.

### 5.2.1 RODINNÉ DOMY

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území [16] definuje rodinný dům v § 2 jako: „dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“<sup>9</sup>

[16]

Rodinné domy se objevují nejčastěji na vesnicích, kde byly původně stavěny jako hospodářské osady, z toho důvodu mají i velké pozemky. Rodinné domy jsou určeny k osobní potřebě majitele, zajišťují maximální soukromí, většinou je součástí menší či větší zahrada. Tím vším vytváří největší míru spokojenosti, co se týká volby nemovitosti. Dříve se k velké oblibě stavěly tzv. dvougenerační domy, ale moderní doba těmto domům nepřeje a generace spolu nebydlí. Jediným řešením, jak využít druhou bytovou jednotku, je její pronájem. Vztah mezi vlastníkem a nájemníkem není tak anonymní jako vztah rodin v bytových domech.

---

<sup>9</sup> Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2

### 5.2.2 BYTOVÉ DOMY

Bytový dům je definován ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území [16], v § 2 jako: „dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.“<sup>10</sup>

[16]

S bytovými domy se setkáváme nejčastěji ve městech, kde je prvotním cílem dostat na malou plochu co nejvíce prostoru k bydlení. Bytové domy většinou tvoří bloky domů, které společně vytváří celé sídliště. Výstavba bytových domů byla způsobena tzv. urbanizací (stěhování lidí do měst), která vypukla s průmyslovou revolucí. Lidé se z venkova přesouvali do měst výhradně za prací, které byl na venkově nedostatek.

#### 5.2.2.1 Byt

Bytem se podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů [17], §2, rozumí: „místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.“<sup>11</sup> Tuto definici konkretizuje §3 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby [3]: „byt je soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebnětechnickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto užívání určen.“<sup>12</sup>

[3,17]

## 5.3 NEREZIDENČNÍ NEMOVITOSTI

Nerezidenční nemovitosti jsou nebytové prostory, které definuje zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor [18], v §1, jako: „místnosti nebo soubory místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení, a jimiž jsou zejména prostory určené k provozování výroby, obchodu, služeb, výzkumu, administrativní činnosti, umělecké, výchovné a vzdělávací činnosti, dále archivy, garáže, skladové prostory a části veřejně přístupných prostorů

---

<sup>10</sup> Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, §2

<sup>11</sup> Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, §2

<sup>12</sup> Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, §3

budov; nebytové prostory nejsou příslušenství bytu, prádelny, sušárny, kočárkárny a půdy.“<sup>13</sup>

[18]

---

<sup>13</sup> Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, §1

## **6 FORMY VLASTNICTVÍ NEMOVITOSTÍ**

V České republice se setkáváme se třemi druhy vlastnictví nemovitostí, jimiž jsou byty v osobním vlastnictví, vlastnictví družstevního bytu a posledním typem jsou byty obecní. V dnešní době je v převaze na trhu vlastnictví osobní, dle mého názoru je považován za nejpraktičtější.

### **6.1 BYTY V OSOBNÍM VLASTNICTVÍ**

Základní podstatou tohoto typu bytu je fakt, že byt je přímým majetkem vlastníka, který si s bytem může dělat cokoli, co nezakazuje zákon. Podstatnou výhodou při koupi bytu v osobním vlastnictví je možnost použít byt jako zástavu pro získání hypotečního úvěru při jeho koupi. S pořízeným bytem může vlastník hospodařit podle své vůle: byt může přestavovat a rekonstruovat bez souhlasu třetí osoby a s vědomím, že investuje do svého. Vlastník také může byt pořídit jako investici pro jeho pronájem či další prodej, kde však při jeho dalším prodeji se na byt vztahuje 3% daň z převodu nemovitostí a pokud v bytě nežije déle jak 2 roky, tak také daň z příjmu.

[19]

### **6.2 VLASTNICTVÍ DRUŽSTEVNÍHO BYTU**

Vlastníkem družstevních bytů jsou družstva a zájemce si při koupi družstevního bydlení nekupuje byt, ale pouze jeho členská práva a povinnosti v družstvu a stává se členem družstva. Kupující se tedy stává jen nájemcem takového bytu a jako člen družstva má vliv na rozhodování a fungování družstva. Družstevní byty mají plno nevýhod, první velkou nevýhodou, se kterou se zájemci setkají hned na začátku při myšlence koupě družstevního bytu, je fakt, že takový byt nemůže být chápán jako zástava při žádosti o hypoteční úvěr, jelikož družstevník byt nevlastní. Další nevýhodou je nutný souhlas družstva při rekonstrukci a změně dispozice bytu. Družstvo však může tyto byty prodat a nájemce má výhradní právo na odkoupení svého bytu. Cena většinou bývá minimální, nebo bezplatná.

[20]



### 6.3 OBECNÍ BYTY

Obecní byty jsou ve vlastnictví obce – města, či městské části, která je pouze pronajímá. Vzniká zde běžný vztah mezi pronajímatelem a nájemcem jako u jiných bytů. Výhodou nájmu je regulované nájemné a také to, že byty lze mezi sebou měnit. Je možné, že prvotní vklad bude i několika statisícový, ale stále je cena bytu levnější než v osobním vlastnictví. O tyto byty je stále velký zájem, zájemce se však musí zapsat do pořadníků a na základě bodového hodnocení jeho životní úrovně se mu určí pořadí. Další možností získat nájem je využít dědického práva. Důležitou podmínkou pro dědění obecních bytů je, že dotyčný, který je přímý příbuzný, musí prokázat, že s nájemcem žil v domácnosti alespoň v den jeho smrti a nemá vlastní byt.

[21]

Po roce 1990 došlo k procesu privatizace obecních bytů, která pokračuje do současnosti. Odkoupení obecních bytů bylo a je velmi finančně výhodné, ceny se však v různých obcích velmi liší. Ústav územního rozvoje v Brně od roku 1999 provádí analýzu privatizace obecních bytů. Martin Lux a Tomáš Kostecký ve své knize [22] popisují průběh privatizace: „V roce 2010 byla kupříkladu oslovena města, která obhospodařují celkem 192 970 obecních bytů, což představuje přibližně 42 % z celkového počtu obecních bytů v ČR (stav k 31.12.2009). Do konce roku 2009 české obce zprivatizovaly více než dvě třetiny (75 %) svých bytů, které na začátku transformace získaly od státu; rozsah privatizovaného fondu se však mezi obcemi značně liší.“

[22]

## 7 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Ke zjišťování tržní hodnoty nemovitosti jsou použity způsoby stanovené zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku [16]. Kapitola vysvětluje jak tržní hodnotu, tak způsoby, kterými se nemovitosti oceňují.

Zákon udává následující způsoby:

- nákladový způsob
- výnosový způsob
- porovnávací způsob
- kombinace způsobů

### 7.1 TRŽNÍ HODNOTA

S tržní hodnotou se setkáváme v různých oblastech a v každé oblasti má jinou definici. „Podle práva EU vyjadřuje tržní hodnota cenu, za kterou by pozemky, budovy a jiné stavby mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta je dosažitelná při jednání o prodeji. Podle mezinárodních profesních organizací odhadců majetku IVSC a TEGoVA je tržní hodnota odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalostí opatrně a z vlastní vůle.“<sup>14</sup> Tržní hodnota může být pojata jako ideál, ke kterému se znalci a odhadci snaží přiblížit. Je velmi malá pravděpodobnost, že dva znalci při ocenění jedné nemovitosti dostanou stejné ceny. Ocenění, zejména porovnávacím způsobem, vyžaduje dlouholeté zkušenosti a velký cit pro ocenění. Z toho důvodu je zapotřebí si uvědomit, že tržní hodnota je pouze odhad hodnoty nemovitosti, nikoli konečné číslo.

---

<sup>14</sup> *Tržní oceňování nemovitostí*, [online, cit. 2012-09-30]. Dostupný z World Wide Web: < [http://www.dashofer.cz/download/pdf/ncm\\_ukazka02.pdf?wa=WWW09IX%20%3E](http://www.dashofer.cz/download/pdf/ncm_ukazka02.pdf?wa=WWW09IX%20%3E) >

Pro přesnější tržní hodnotu je možné použít výpočet váženého průměru tržních hodnot, které jsou zjištěné nákladovým, výnosovým a porovnávacím způsobem, jedná se o tzv. kombinaci způsobů. Při ocenění pozemků má největší váhu porovnávací hodnota, při ocenění bytů porovnávací i výnosová hodnota, při ocenění komerčních objektů výnosová hodnota a při ocenění rodinných domů porovnávací hodnota.

[23]

## **7.2 NÁKLADOVÝ ZPŮSOB**

Nákladový způsob vychází z nákladů nutných na pořízení předmětu v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění. Tento způsob ocenění se používá především v oblasti investování do nemovitostí, kdy se předpokládá, že hodnotu majetku je možné zjistit sečtením hodnoty pozemku a obvyklých nákladů na pořízení stavby, od nichž se odečte opotřebení, odpisy a hodnota funkční a ekonomické nedostatečnosti, pokud tyto hodnoty existují a jsou měřitelné. Nákladový způsob se používá zejména u ocenění účelových budov, speciálních konstrukcí, inženýrských sítí a speciálního strojního zařízení a vybavení, které jsou užívány ve výrobním procesu.

[16, 23, 24]

## **7.3 VÝNOSOVÝ ZPŮSOB**

Ve výnosovém způsobu hraje největší roli budoucnost jako budoucí užitek v podobě výnosu, který je buď skutečně dosažen, nebo který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat. Užitek nejen vyjadřuje výnosnost, ale také její spolehlivost a stabilitu. Výnosová hodnota nebere v potaz výši nákladů, pouze tvorbu výnosů. Výnosová metoda tedy odvozuje hodnotu majetku od hodnoty budoucích příjmů, které z něj lze získat. Používá se při ocenění majetku, který je například určen k pronájmu. Budoucí hodnota příjmů se určí na základě diskontování příjmů.

[16, 23, 24]

## **7.4 POROVNÁVACÍ ZPŮSOB**

Porovnávací způsob znázorňuje aktuální situaci na trhu. Jak už název napovídá, jedná se o porovnání srovnatelných nemovitostí. Předpokládaná cena posuzované nemovitosti se získá z prodejních cen podobných nemovitostí. Porovnávací hodnota je

výsledkem upravených cen srovnatelných nemovitostí na základě odlišností od posuzované nemovitosti. Nejčastější způsob pro ocenění bytů a rodinných domů.

Předpokladem pro porovnávací způsob je srovnatelnost, podobnost, obdobný užitek a časová aktuálnost porovnávaných nemovitostí.

[16, 23]

## 8 CENY POUŽÍVANÉ V OCEŇOVÁNÍ

V oceňování je možné použít několik typů cen, mezi ty nejvýznamnější pro oceňování nemovitostí se však řadí *cena obvyklá*, *cena pořizovací* a *cena reprodukční*. Pro výpočet výše uvedených cen slouží *cena výchozí*. Cena výchozí je cena nové stavby bez odpočtu opotřebení. V praktické části jsou analyzovány nabídkové ceny. Nabídková cena je požadovaná cena prodávajícího, avšak bývá obvykle nadhodnocena. Při prodeji nemovitosti se jedná již o cenu tržní, která bývá nižší než cena nabídková.

### 8.1 CENA OBVYKLÁ (TRŽNÍ)

Obvyklá cena je definována zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku [16], dle § 2, jako „cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobní poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“<sup>15</sup> Cena obvyklá se zjišťuje analýzou trhu, je to cena běžná, pravidelně se opakující v daném místě a čase, lze ji odhadnout s velkou přesností či s malou odchylkou klasickým výpočtem průměrné hodnoty.

[16]

### 8.2 CENA POŘIZOVACÍ

Bradáč A. a Fiala J. popisují pořizovací cenu ve své knize [11]: „Cena pořizovací, nebo také cena historická je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u staveb cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení.“<sup>16</sup> Cena pořizovací zahrnuje cenu pořízení a vedlejší pořizovací náklady, jako je pojištění, clo,

<sup>15</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2

<sup>16</sup> BRADÁČ, A. – FIALA, J., Rádce majitele nemovitosti, str. 290

doprava. Tato cena se vztahuje zejména na pořízení zásob, hmotného a nehmotného investičního majetku.

[11]

### 8.3 CENA REPRODUKČNÍ

Definici ceny reprodukční opět najdeme v knize od Bradáče A. a Fialy J. [11]: „Cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb buď pracně podrobným položkovým rozpočtem, kdy jsou detailně rozepsány jednotlivé práce a materiál, jejich množství (výměry) a ceny za jednotku. Mírné zjednodušení představuje ocenění za pomoci agregovaných položek. Vzhledem k tomu, že se jedná o odhad ceny, nikoliv přené stanovení, se nejčastěji tato cena zjišťuje za pomoci technickohospodářských ukazatelů – jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy podobných objektů.”<sup>17</sup> Cena reprodukční se používá k ocenění investičního majetku.

[11]

---

<sup>17</sup> BRADÁČ, A. – FIALA, J., Rádce majitele nemovitosti, str. 290

## **9 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENU NEMOVITOSTÍ**

Faktorů, které ovlivňují cenu nemovitostí, je obrovské množství. Některé faktory ovlivňují veškeré ceny na trhu, jedná se zejména o politické a ekonomické faktory, které jsou neovlivnitelné a lidé se jim musí podřídit. V kapitole jsou popsány faktory, které ovlivňují ceny nemovitostí. Faktory byly získány z různých zdrojů, které se jimi zabývají. V závěru kapitoly je jejich souhrn a vyhodnocení, na základě kterého budou faktory vybrány pro samotnou analýzu.

### **9.1 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ TRŽNÍ CENU BYTU DLE OCEŇOVACÍ VYHLÁŠKY Č. 3/2008 SB. ZÁKONA O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU Č. 151/1997 SB.**

Oceňovací vyhláška oceňuje byty na základě porovnávacího způsobu roznásobením indexované průměrné ceny za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu s indexem cenového porovnání. Index cenového porovnání obsahuje faktory, které ovlivňují cenu nemovitostí.

#### **„Trh s nemovitostmi:**

- situace na dílčím trhu s nemovitostmi (poptávka, nabídka)
- vlastnictví nemovitostí (stavba na cizím, vlastním pozemku)
- vliv právních vztahů na prodejnost

#### **Poloha nemovitosti:**

- poloha nemovitosti v obci
- význam lokality v obci, oblasti, okresu
- okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti
- dopravní spojení
- parkovací možnosti v okolí nemovitosti
- obyvatelstvo
- změny v okolí s vlivem na cenu nemovitostí

### **Konstrukce a vybavení bytů:**

- typ stavby
- společné části domu
- příslušenství domu
- umístění bytu v domě
- orientace obytných místností ke světovým stranám
- základní příslušenství bytu
- další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem
- vytápění bytu
- stavebně-technický stav „<sup>18</sup>

[16]

## **9.2 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ TRŽNÍ CENU DLE ČLÁNKU OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ A CENOVÉ MAPY**

Na základě článku Oceňování nemovitostí a cenové mapy byly získány nejvýznamnější faktory, které ovlivňují tržní cenu nemovitostí.

„Mezi nejvýznamnější faktory, které ovlivňují tržní cenu, patří:

- politicko-správní vlivy (územní plánování, stavební řád, daňová politika, životní prostředí, bezpečnost a ochrana, veřejné zájmy)
- ekonomické vlivy (zaměstnanost, kupní síla, životní úroveň, možnosti financování, hospodářský rozvoj, situace ve stavebnictví, technologie, inflace, úroková míra)
- sociálně-demografické vlivy (vývoj populace, velikost rodin, vzdělání, standardní bydlení, životní styl, sociální politika)
- fyzikální vlivy (poloha, rozsah, velikost, způsob zástavby, topografie, sousedé, doprava, zainvestovanost, architektura, životní prostředí, vybavení, využitelnost, stáří stavby, stav údržby, technická, ekonomická a morální životnost)“ <sup>19</sup>

[23]

---

<sup>18</sup> *Oceňovací vyhláška č. 3/2008 Sb., zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku*

<sup>19</sup> *Tržní ocenění nemovitosti*, [online, cit. 2012-03-28]. Dostupný z World Wide Web: <[http://www.dashofer.cz/download/pdf/ncm\\_ukazka02.pdf?wa=WWW09IX](http://www.dashofer.cz/download/pdf/ncm_ukazka02.pdf?wa=WWW09IX)>



### 9.3 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ TRŽNÍ CENU BYTŮ DLE REALITNÍ KANCELÁŘE EDOX REALITY

Realitní kanceláře při stanovení tržní ceny bytů berou v potaz níže uvedené faktory. Je samozřejmé, že tržní cenu ovlivňují i hodnoty, které se zejména týkají ekonomických a demografických vlivů, které jsou v čase proměnné. Ale níže uvedené faktory jsou trvalé.

- **lokalita:** je jedním z nejvýznamnějších faktorů, který ovlivňuje cenu. Tento faktor můžeme porovnávat ze dvou hledisek – lokalita vnější (mezi městy) a vnitřní (ve městě). Vlivem urbanizace, kdy se lidé začali stěhovat do měst, jak za prací, tak za lepšími životními podmínkami, způsobil, že ceny bytů ve městech jsou mnohem dražší než ceny bytů mimo město. Nejdražší ceny bytů jsou samozřejmě v Praze, kdy se v centru průměrné ceny bytů za m<sup>2</sup> pohybují mezi 45 000,- Kč/m<sup>2</sup> a 115 000,- Kč/m<sup>2</sup>. Mezi městskými částmi je cena ovlivněna dobrým dojezdem do centra a okolním prostředím, např. na okraji Prahy se ceny bytů za m<sup>2</sup> pohybují od 23 000,- Kč/m<sup>2</sup> do 37 000,- Kč/m<sup>2</sup>.
- **vlastnictví:** družstevní byty jsou až o 1/3 levnější než byty v osobním vlastnictví a to z toho důvodu, že na ně nelze čerpat hypotéku a jsou zatíženy anuitou. Družstevních bytů je velké množství a možnost převodu do osobního vlastnictví výši ceny mírně zvyšuje.
- **velikost bytu:** je logické, že za byt 3+1 kupující zaplatí více než za byt 1+1. Za byty 1+kk zájemci zaplatí nejméně, tato velikost bytů se stává oblíbená pro mladé páry nebo starší vrstvy lidí. Poptávka proto zvyšuje cenu za m<sup>2</sup> těchto bytů.
- **dispozice bytu:** velkou výhodou jsou neprůchozí pokoje a oddělené WC od koupelny, což také zvyšuje cenu bytu.
- **orientace bytu a výhled:** lidé jsou ochotni zaplatit více peněz, když jejich byt bude orientován na jihovýchodní stranu a budou mít krásně prosvětlený a teplý

byt než za byt, který je na severní stranu, tudíž je tmavý a chladný (zejména v zimě). Další výhodou je krásný výhled na přírodu než k sousedům do pokoje.

- **podlaží:** na tento faktor se musíme dívat ze dvou hledisek – starý dům a novostavba. U staré výstavby je cena nižší tehdy, pokud je byt v přízemí nebo v nejvyšším podlaží a pokud má dům výtah či nikoli. Zatímco u novostaveb jsou tyto podlaží výhodou a cenu zvyšují – přízemní byt může mít předzahrádku a byt v nejvyšším patře zase prostornou terasu. Cenu také ovlivňují mezonetové byty a atypické byty.
- **stáří bytu:** čím starší byt, tím levnější, protože se musí počítat s náklady na opravy a s příspěvkem do fondu oprav.
- **stav bytu a jeho vybavenost:** vliv na cenu má stav bytového jádra, podlahové krytiny, kuchyňské linky a přítomnost úložných prostor.
- **stav domu, konstrukční prvky:** byty v cihlových domech jsou dražší než byty v panelových domech. Cenu ovlivňuje i stav domu a přítomnost výtahu, využitelnost společných prostor domu i počet sklepů. V posledních letech domovní fondy využily dotace Panel a Zelená k úsporám, které jim dopomohly k revitalizaci domů.
- **okolí domu:** je obrovský rozdíl, zda se byt nachází v klidné ulici, kde je upravené okolí, parky, blízkost k vilové čtvrti nebo zda v blízkosti bytu jsou hlučné provozovny, autodílny, hospody, továrny a hlučný tramvajový provoz.
- **dopravní dostupnost a parkování:** dobrá dopravní dostupnost ať hromadnou dopravou či autem a možnost parkování zvyšuje cenu bytu.
- **občanská vybavenost:** výhodou je blízkost obchodů, pošty, úřadů, škol, školek.

[25]

## **9.4 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ TRŽNÍ CENU BYTŮ DLE ODBORNÉHO ČLÁNKU SPATIAL DEPENDENCE, HOUSING SUBMARKETS, AND HOUSE PRICES**

Článek z Université de Genève (university v Ženevě) byl do diplomové práce zahrnut pro porovnání českého a zahraničního realitního trhu. V článku jsou stanoveny faktory, které jsou v Ženevě považovány za významné při stanovení tržní ceny.

### **Faktory ovlivňují tržní ceny bytů:**

- stáří bytu
- vlastnictví
- velikost bytu
- stav konstrukce
- střešní materiál
- materiál zdí
- stav hlavní konstrukce domu
- vybavenost
- vzdálenost k centru
- výhled
- okolí domu
- parkovací stání

[26]

## **9.5 SOUHRN FAKTORŮ OVLIVŇUJÍCÍ TRŽNÍ CENU NEMOVITOSTÍ**

Faktorů ovlivňujících tržní cenu je velké množství. Cílem této kapitoly je jejich celkový souhrn a výběr faktorů, které je možné použít v praktické části k závěrečné analýze, na základě informací získaných z realitního serveru [www.Sreality.cz](http://www.Sreality.cz). Souhrn faktorů je proveden formou tabulky 9.1, kde jsou vypsány veškeré faktory a zdroje, ze kterých byly získány.

Tab. 9.1: Souhrn faktorů ovlivňující tržní cenu nemovitostí

Zdroj: Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., vyhláška č. 3/2008 Sb. [16]

[http://www.dashofer.cz/download/pdf/ncm\\_ukazka02.pdf?wa=WWW09IX](http://www.dashofer.cz/download/pdf/ncm_ukazka02.pdf?wa=WWW09IX) [23]

<http://www.edoxreality.cz/faktory-ovlivnujici-cenu-bytu/162> [25]

Spatial Dependence, Housing Submarkets, and House Prices [26]

FAKTORY/ZDROJE	Oceňovací vyhláška	Oceňování nemovitostí a cenové mapy	Edox reality	Odborný článek z Université de Geneve	www.Sreality.cz
Situace na dlíčím trhu s nemovitostmi (nabídka, poptávka)	×	×			
Vlastnictví nemovitosti (stavba na cizím/vlastním pozemku)	×				
Vliv právních vztahů na prodejnost	×				
Poloha nemovitosti v rámci ČR	×		×		×
Poloha nemovitosti v obci	×	×	×	×	×
Význam lokality	×	×	×		
Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti	×	×	×	×	
Dopravní spojení	×	×	×		
Parkovací stání	×		×	×	
Obyvatelstvo	×	×			
Změny v okolí na cenu nemovitosti	×				
Typ stavby	×		×	×	×
Společné části domu	×				
Příslušenství domu	×				
Umístění bytu v domě (podlaží)	×		×		×
Orientace obytl. místností na světovou stranu, výhled	×		×	×	
Základní příslušenství bytu	×		×		
Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem (balkon)	×				×
Vytápění bytu	×				
Stavebně-technický stav bytu	×	×	×	×	
Politicko-správní vlivy (územní plánování, daňová pol., životní prostředí,...)		×			
Ekonomické vlivy (kupní síla, zaměstnanost, možnosti financování, úroková míra,...)		×			

Sociálně-demografické vlivy (vývoj populace, velikost rodin, vzdělání, životní styl,...)		×			
Vlastnictví			×	×	×
Velikost bytu		×	×	×	×
Dispozice bytu			×		
Stav domu (revitalizace,...)	×		×	×	×
Stáří bytu			×	×	
Střešní materiál				×	
Vzdálenost k centru	×			×	
Vybavenost	×		×	×	×



Brno je královské město a nabízí velké množství památek. Hlavními dominantami města jsou hrad a pevnost Špilberk, katedrála svatého Petra a Pavla, hrad u Brněnské přehrady Veveří, funkcionalistická vila Tugendhat, která je zapsána mezi světové dědictví UNESCO a celé krásné historické centrum. Moravská metropole nabízí i velké množství divadel, za nejznámější jsou považována Mahenovo divadlo, Janáčkovovo divadlo a Husa na provázku, muzeí, kazemat a další kulturní vyžití.

Brno je „město studentů“, nabízí 13 universit a celkem 33 fakult zhruba pro 89 000 studentů. Ve městě sídlí i významné soudy České republiky, jako je Ústavní soud, Nejvyšší soud, Nejvyšší správní soud i Nejvyšší státní zastupitelství.

V roce 1928 bylo zprovozněno Brněnské výstaviště, kde probíhají mezinárodní výstavy, veletrhy a koncerty. Za největší událost je chápán světově známý Mezinárodní strojírenský veletrh pořádaný vždy koncem září. Brno je také proslaveno motoristickými závody na Masarykově okruhu, kde nejprestižnější závod je Grad Prix ČR, který je součástí Mistroství světa silničních motocyklů. Od roku 1998 se na Brněnské přehradě každoročně pořádá mezinárodní přehlídka ohňostrojů Ignis Brunensis, kterou denně navštíví statisíce hostů.

Město Brno je zároveň i okresem Brno-Město, má 29 samosprávných městských částí, které mají vlastní zastupitelstva. Mezi největší městské části se řadí Brno-Bystrc, Brno-Tuřany, Brno-Líšeň a Brno-Střed, největší počet obyvatel mají Brno-Střed, Brno-Sever, Brno-Bystrc a Brno-Královo pole. Mapa Brněnských částí je zobrazena v následujícím obrázku 10.2.

[28, 29]

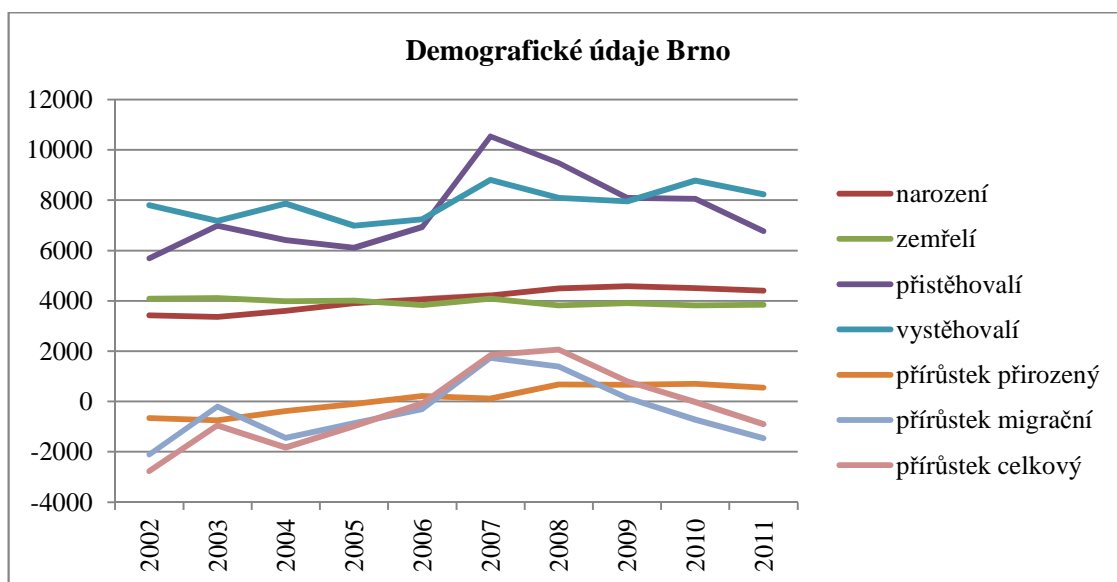
Demografické údaje metropole vykresluje graf 10.1, ze kterého je patrné, že celkový přírůstek ve městě pár let klesá. To je způsobeno zejména přírůstkem migračním, kdy se více lidí z města vystěhovává a méně přistěhovává. Nejvíce lidí se do města přistěhovalo během roku 2007 a to 2 590, v 2011 roce to bylo už jen 1 974. Přirozený přírůstek začal také mírně klesat, ale stále je více narozených než zemřelých.



Obr. 10.2: Městské části Brna

Zdroj: <http://www.brno.cz/mapy/>

[30]

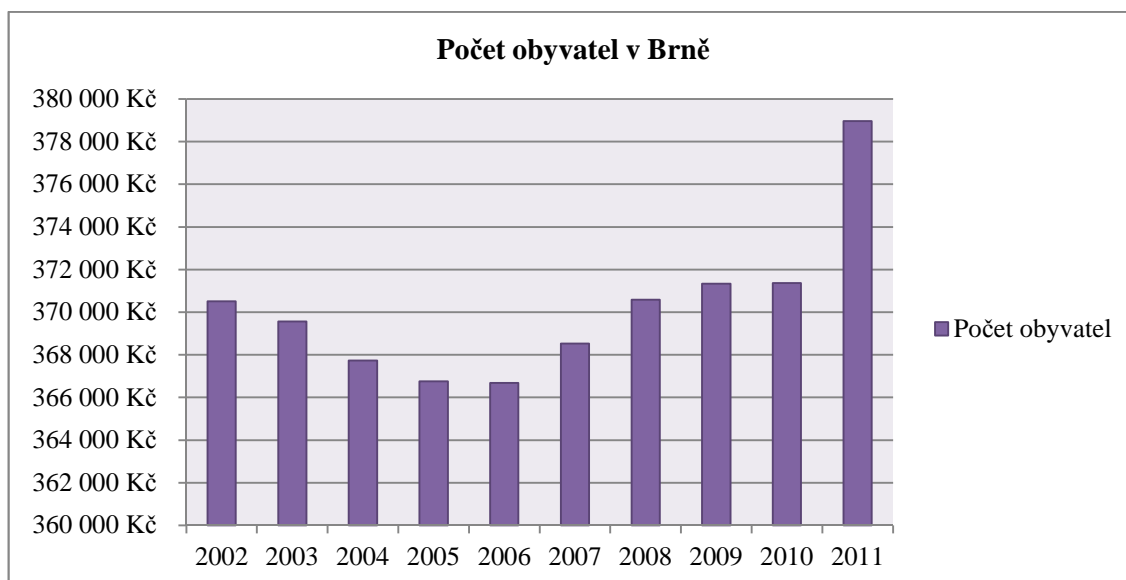


Graf 10.1: Demografické údaje Brno

Zdroj: [http://www.czso.cz/cz/obce\\_d/index.htm](http://www.czso.cz/cz/obce_d/index.htm)

[31]





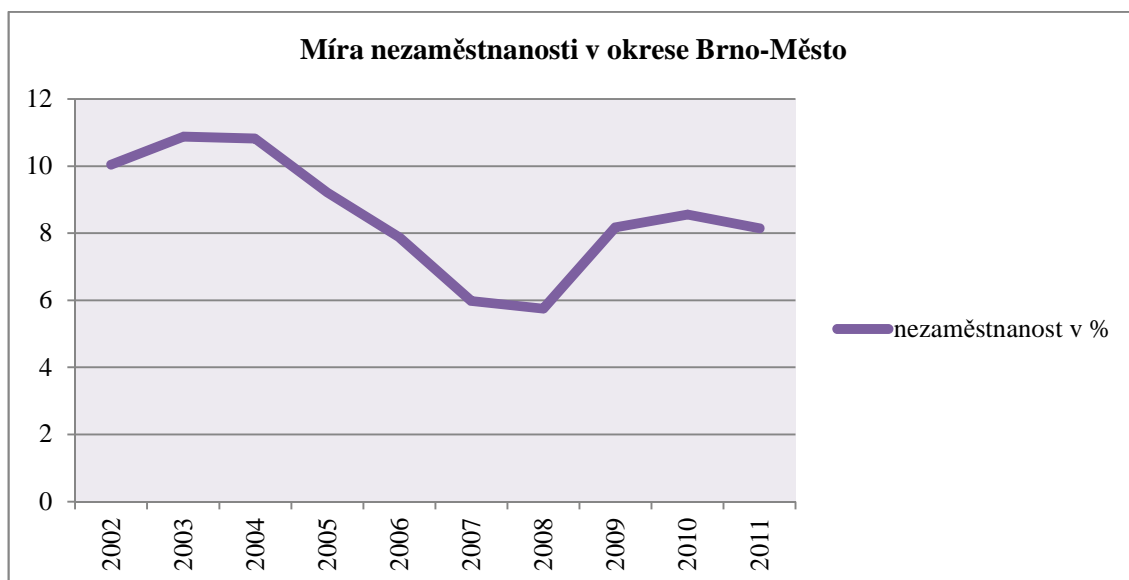
Graf 10.2: *Počet obyvatel v Brně*

Zdroj: [http://www.czso.cz/cz/obce\\_d/index.htm](http://www.czso.cz/cz/obce_d/index.htm)

[31]

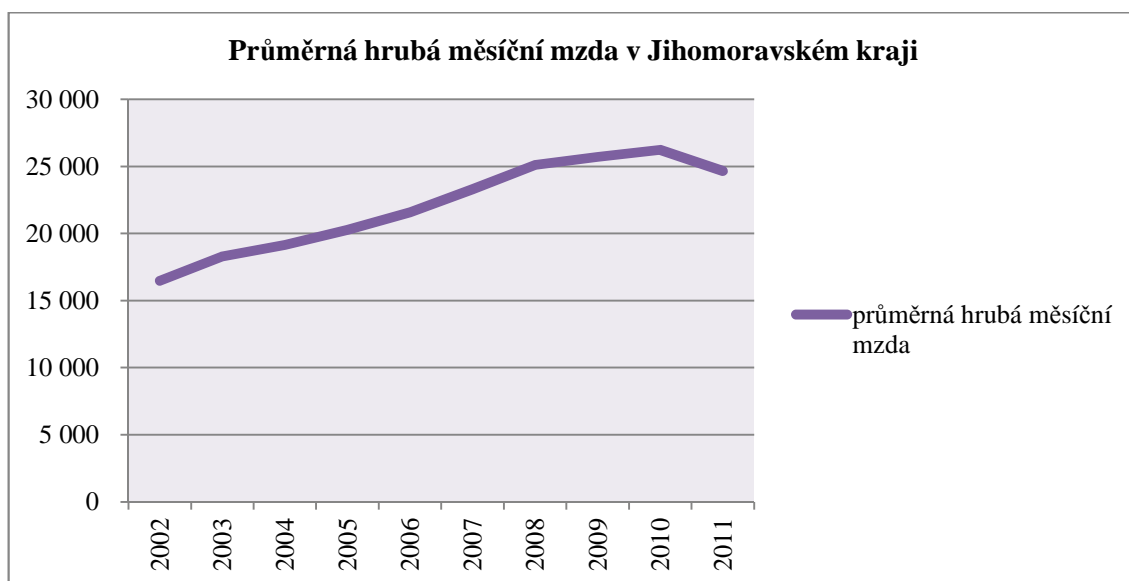
Počet obyvatel je v Brně velmi proměnlivý, to je viditelné i z grafu 10.2. Během desetiletého období žilo v Brně nejméně lidí v roce 2006, kdy se počet snížil na 366 680 obyvatel, pak došlo k celkovému přírůstku a v roce 2011 žilo 378 965 obyvatel.

Míra nezaměstnanosti, která je v posledních letech zvýšena vlivem krize, začíná mírně klesat. Zajímavostí je, že největší nezaměstnanost nebyla právě v období krize, ale pár let před ní. V roce 2003 byla v Brně míra nezaměstnanosti maximální, ve výši 10,87 %, ale poté došlo k rapidnímu snížení a v roce 2006 byla 5,75 %, což je skoro o polovinu méně. V roce 2011 se pohybovala v míře 8,15 %. Důležitým údajem je také průměrná měsíční mzda, která je dle Českého statistického úřadu v Jihomoravském kraji za 1. až 3. čtvrtletí roku 2012 ve výši 23 439 Kč. Podrobnější vývoj je zobrazen níže v grafu 10.4.



Graf 10.3: *Míra nezaměstnanosti v okrese Brno-Město*

Zdroj: [http://www.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/cr\\_vybranych\\_ukazatelu\\_brno\\_mesto](http://www.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/cr_vybranych_ukazatelu_brno_mesto) [32]



Graf 10.4: *Průměrná hrubá měsíční mzda v Jihomoravském kraji*

Zdroj: <http://www.czso.cz/x/krajedata.nsf/oblast2/mzdy-xb>

[33]

Jelikož se diplomová práce týká bytů 3+1, na webových stránkách [www.Sreality.cz](http://www.Sreality.cz) byl během roku 2012 pozorován počet nabídek těchto bytů každé čtvrtletí.

Tab. 10.1: *Počet nabízených bytů 3+1 v Brně*

Zdroj: <http://www.sreality.cz/hledani/prodej/byty>

[34]

Brno	31. 3. 2012	30. 6. 2012	31. 8. 2012	31. 12. 2012
Byty 3+1	743	522	475	414

## 10.2 ČESKÉ BUDĚJOVICE

České Budějovice jsou statutárním, krajským a okresním městem Jihočeského kraje o rozloze 55,56 km<sup>2</sup> a počtem obyvatele k roku 2011 téměř 94 tisíc. Největší město Jihočeského kraje bylo založeno v roce 1265 Přemyslem Otakarem II. Město leží na soutoku dvou řek – Malše a Vltavy v jihovýchodní části Českobudějovické pánve, která je velmi bohatá na rybníky a město ohraničuje terénními vyvýšeninami.

České Budějovice jsou vyhlášeným turistickým centrem. Není divu, protože má bohatou kulturu. Lidé jezdí nejen za historickými památkami, ale také za romantickou přírodou. Město má nádherné historické centrum, tzv. městskou památkovou rezervaci, kde se nachází Piaristické náměstí, dominikánský klášter, Náměstí Přemysla Otakara II. a mnohé další. Ve městě se také nachází velký počet muzeí, divadel, kin. V blízkosti města lze navštívit jeden z nejnavštěvovanějších zámků České republiky a to zámek Hluboká nad Vltavou, bývalé hornické město Rudolfov s naučnou stezkou a známé město Český Krumlov, které je také centrem turistů. Ve městě a jeho okolí je nespočet přírodních rezervací a parků, mezi nejznámější patří například přírodní rezervace Vrbenské rybníky, přírodní památka Kaliště a Vrbenská tůň, park Stromovka a Památné stromy.

Když se řekne České Budějovice, málo kdo si nevzpomene na pivo Budějovický Budvar, proto se také říká město piva. Dalším pivovarem je Budějovický měšťanský pivovar s pivem Samson. Ve městě sídlí další známé firmy, mezi které se řadí především firma Koh-i-noor Hardtmuth, která vyrábí kancelářské a školní potřeby,

mlékárny Madeta, firma Robert Bosch, která vyvíjí a vyrábí komponent motorů pro osobní automobily a mnohé další. Město proto nabízí poměrně velké množství pracovních míst.

Jihočeská metropole nabízí také velké množství vzdělávacích a vědeckých ústavů. Kromě mateřských škol a základní škol mohou studenti navštěvovat řadu středních škol, gymnázií a vysokých škol. V současné době jsou akreditovány v Českých Budějovicích 3 vysoké školy, nejvýznamnější je Jihočeská universita, která byla založena v roce 1991, má 7 fakult (biologická, filosofická, ekonomická, pedagogická, teologická, zdravotně sociální, zemědělská). Dalšími universitami jsou Vysoká škola evropských a regionálních studií a Vysoká škola technická a ekonomická v Českých Budějovicích. Ve městě sídlí i 6 ústavů Akademie věd České republiky.

Od roku 1970 bylo město členěno na 7 číslovaných městských částí, které tvoří i katastrální území, ke kterým jsou ještě zahrnuty části České Vrbné, Haklovy Dvory, Třebotovice a Kaliště.

[35, 36]

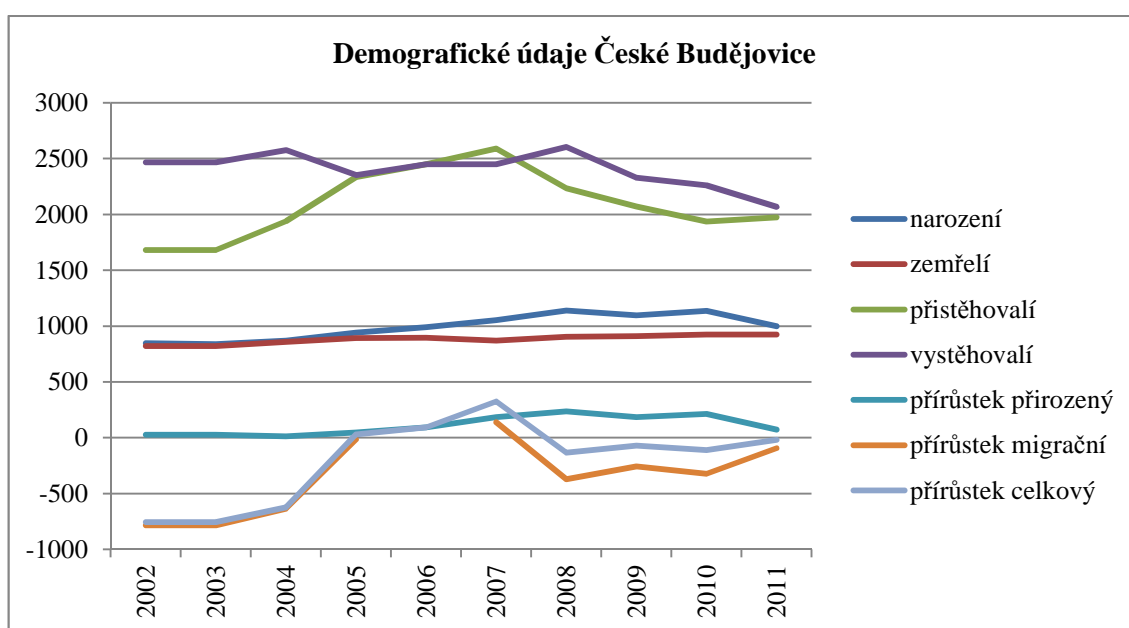


Obr. 10.3: Městské části Českých Budějovic

Zdroj: <http://mesto.budweb.cz/membrubriky.asp?id=38>

[37]

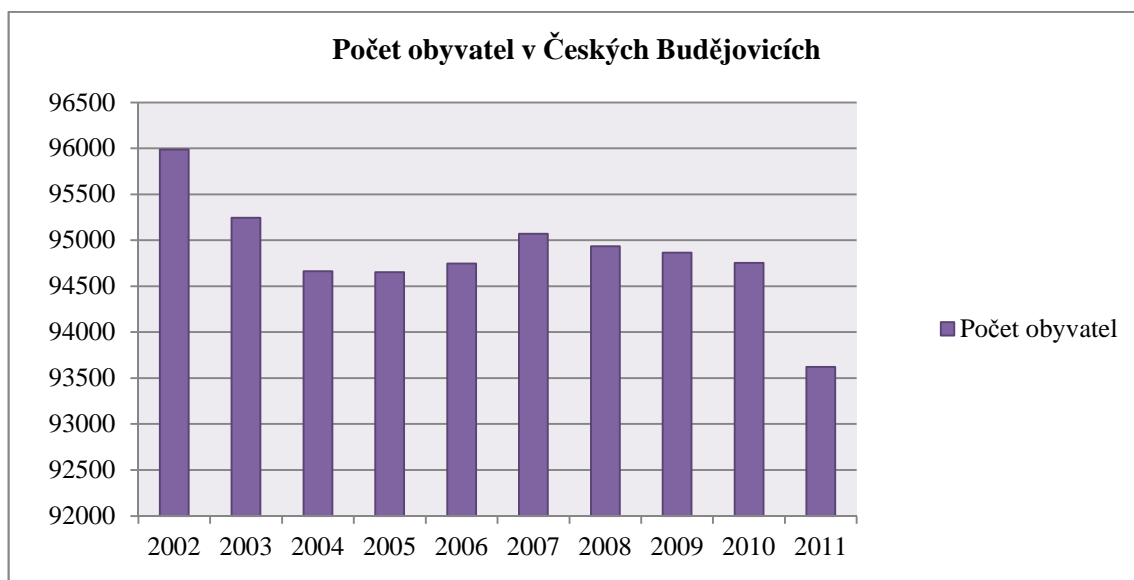
V Grafu 10.5 jsou vykresleny demografické údaje pro České Budějovice. Celkový přírůstek, který tvoří přírůstek migrační a přirozený je posledních pár let záporný tzn., že lidí ve městě mírně ubývá. Nejmenší přírůstek, byl zaznamenán v roce 2002, a to -756 lidí, nejvyšší v 2007 s 324 obyvateli, v posledním roce 2011 se hodnota přirozeného přírůstku opět snížila a to na -19. Následující graf 10.6 vypovídá o počtu obyvatel, který se v posledních letech snižuje, protože se lidé stěhují na venkov. Zatímco v roce 2002 žilo v Českých Budějovicích 95 986 lidí, v roce 2011 byl počet obyvatel 93 620.



Graf 10.5: Demografické údaje České Budějovice

Zdroj: [http://www.czso.cz/cz/obce\\_d/index.htm](http://www.czso.cz/cz/obce_d/index.htm)

[31]

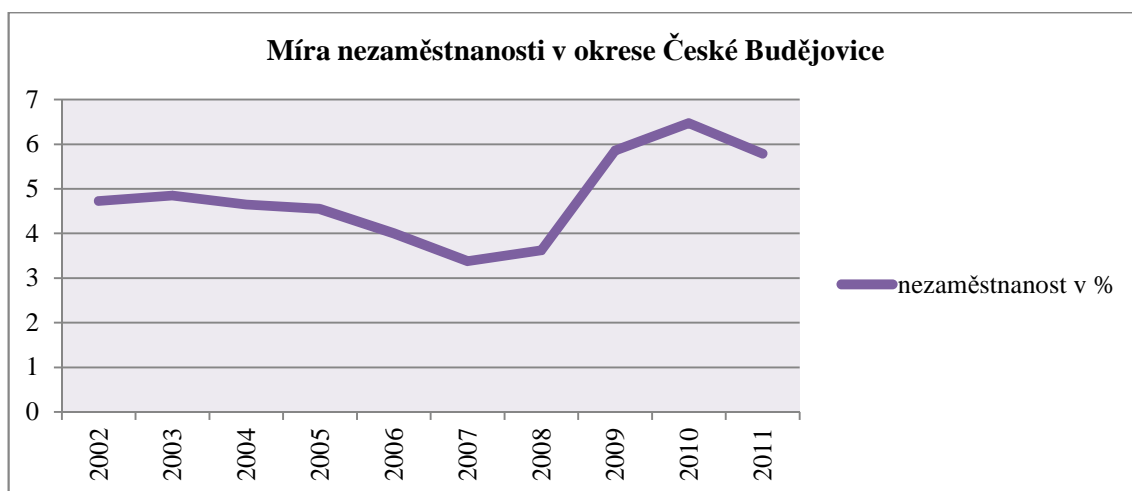


Graf 10.6: *Počet obyvatel v Českých Budějovicích*

Zdroj: [http://www.czso.cz/cz/obce\\_d/index.htm](http://www.czso.cz/cz/obce_d/index.htm)

[31]

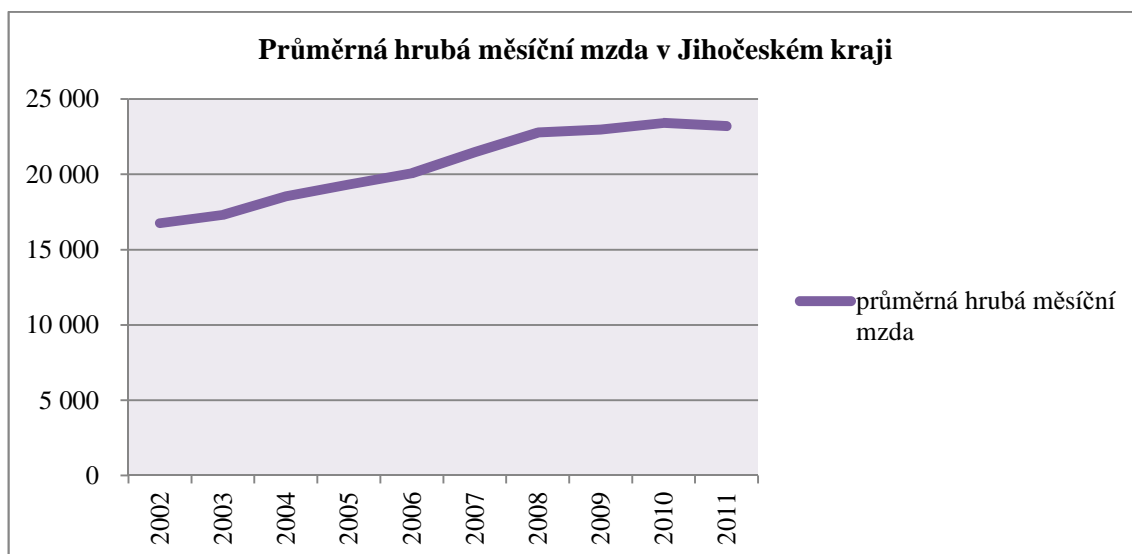
Důležité je zobrazit i míru nezaměstnanosti, která je zohledněná na celý okres Českých Budějovic. Krize udělala své a nezaměstnanost se začala od roku 2009 rapidně zvyšovat. Vrcholu dosáhla v roce 2010 s 6,47 %, v loňském roce 2011 došlo k mírnému poklesu na 5,79 %. Průměrná hrubá měsíční mzda v Jihočeském kraji je dle Českého statistického úřadu v 1. až 3. čtvrtletí roku 2012 ve výši 21 788 Kč.



Graf 10.7: *Míra nezaměstnanosti v okrese České Budějovice*

Zdroj: [http://www.czso.cz/xr/redakce.nsf/i/casova\\_rada\\_vybrane\\_ukazatele\\_za\\_okres\\_budejovice](http://www.czso.cz/xr/redakce.nsf/i/casova_rada_vybrane_ukazatele_za_okres_budejovice)

[38]



Graf 10.8: *Průměrná hrubá měsíční mzda v Jihočeském kraji*

Zdroj: <http://www.czso.cz/x/krajedata.nsf/oblast2/mzdy-xc>

[39]

Pro České Budějovice byl také sledován počet nabízených bytů velikosti 3+1 každé čtvrtletí během roku 2012.

Tab. 10.2: *Počet nabízených bytů 3+1 v Českých Budějovicích*

Zdroj: <http://www.sreality.cz/hledani/prodej/byty>

[34]

České Budějovice	31. 3. 2012	30. 6. 2012	30. 9. 2012	31. 12. 2012
Byty 3+1	384	474	371	340

### 10.3 OSTRAVA

Důlní město Ostrava se nachází na severovýchodě České republiky, nedaleko hranic s Polskem. Rozlohou 214 km<sup>2</sup> a počtem obyvatel zhruba 300 tis. se stává třetím největším městem republiky a také krajským a statutárním městem Slezska. Město bylo založeno na tzv. Jantarové stezce a první zmínky se objevují již v roce 1267 jako majetek olomouckého biskupa Bruna. Ostrava je umístěna v Moravské bráně, v údolí mezi Jeseníky a Beskydy, a omývá ji řeka Ostravice.

Ve 2. polovině 18. století bylo objeveno na území Ostravy uhlí, město se začalo rozvíjet a na těžbě bohatnout, navazujícím průmyslem byly železárny. Naštěstí těžba

uhlí byla definitivně ukončena v roce 1994, ale díky těžkému průmyslu má v dnešní době město velmi znečištěné životní prostředí, zejména ovzduší. Dokonce dle Českého hydrometeorologického ústavu se řadí mezi nejzamořenější části republiky.

Doly přivedly do města i zájemce o kulturu a historii. Po uzavření dolů byly tyto prostory zpřístupněny i veřejnosti jako hornická muzea a představují výjimečný skvost architektury. Ostrava není moc bohatá na významné architektonické památky, ale vynahrazuje si to moderní architekturou, která patří mezi nejzajímavější v České republice. Město nabízí kulturní vyžití v divadlech, galeriích, muzeích, ale také v nejznámější ulici Stodolní, která nabízí bohatý noční život.

Studenti si mohou vybrat ze široké nabídky nejen středních škol, ale také universit. Mezi nejznámější patří Ostravská universita v Ostravě, Vysoká škola báňská – Technická universita Ostrava a Vysoká škola Karla Engliše.

Od roku 1994 je Ostrava dělena na 23 městských obvodů, jejich mapka je znázorněna níže, v obrázku 4. Mezi největší obvody se řadí Ostrava-Jih, Poruba, Moravská Ostrava a Přívoz, Slezská Ostrava.

[40, 41]

Demografické údaje města Ostravy jsou vykresleny v grafu 10.9. Z grafu je patrné, že se z města spoustu obyvatel během let vystěhovává a to ovlivňuje i celkový přírůstek, který je dlouhodobě záporný a v roce 2011 dosáhl až -2 320 obyvatel. Tím samozřejmě dochází i k poklesu počtu obyvatel, který se každoročně snižuje až o 1 tis. Zatímco v roce 2002 žilo v Ostravě 340 997 lidí, v loňském roce 2011 to bylo jen 329 961. Velký vliv na úbytek obyvatel má z velké části i znečištěné ovzduší, které je velmi nebezpečné zejména pro malé děti a staré lidi, například v roce 2011 se z Ostravy vystěhovalo 5 424 lidí.

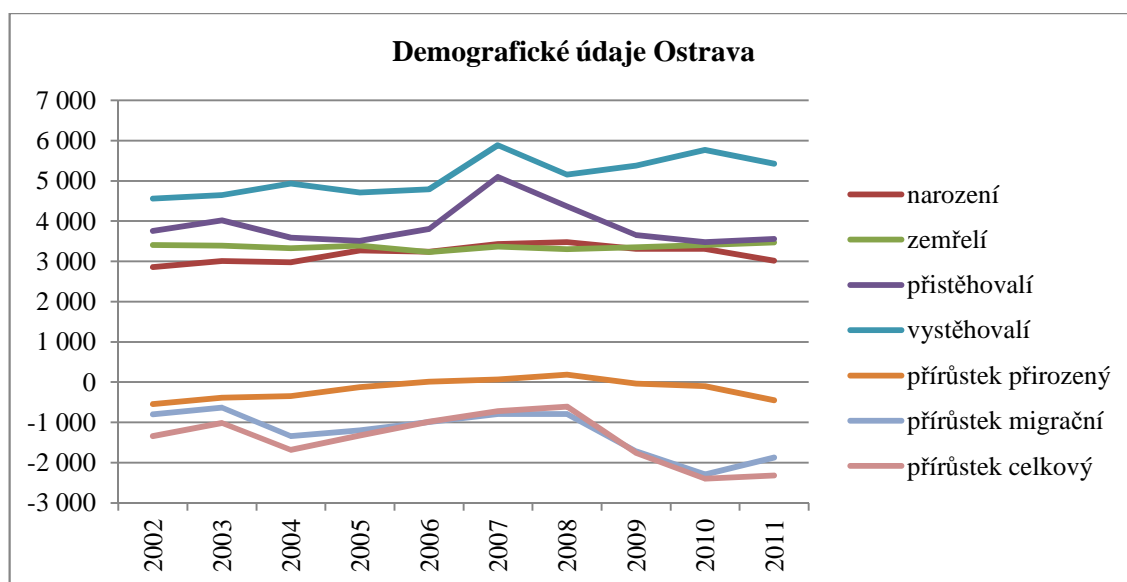




Obr. 10.4: *Městské části Ostravy*

Zdroj: <http://www.eostrava.cz/ostravske-mestske-obvody/>

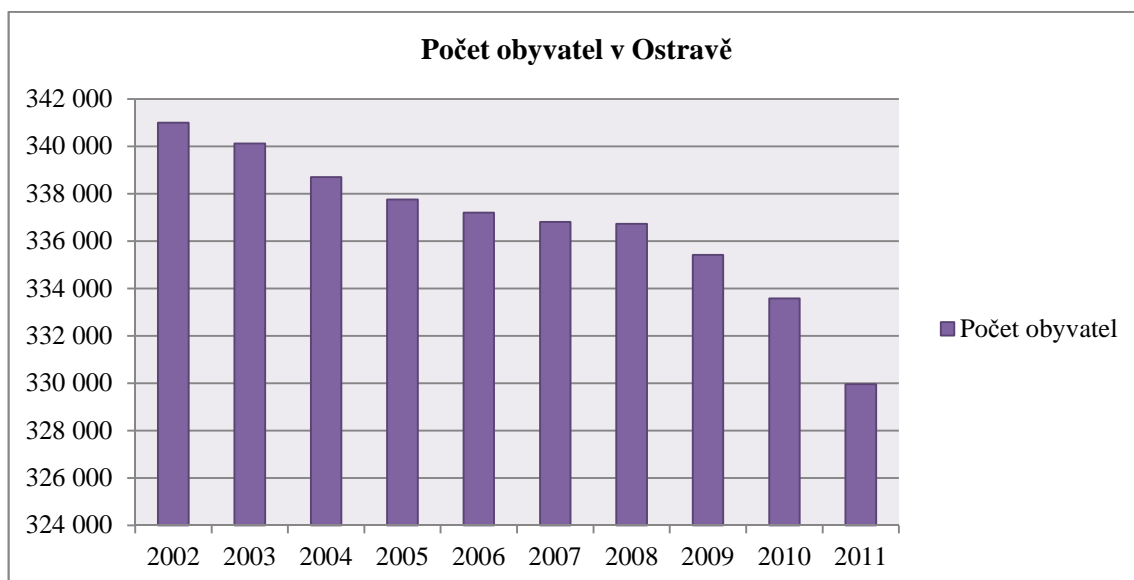
[42]



Graf 10.9: *Demografické údaje Ostrava*

Zdroj: [http://www.czso.cz/cz/obce\\_d/index.htm](http://www.czso.cz/cz/obce_d/index.htm)

[31]



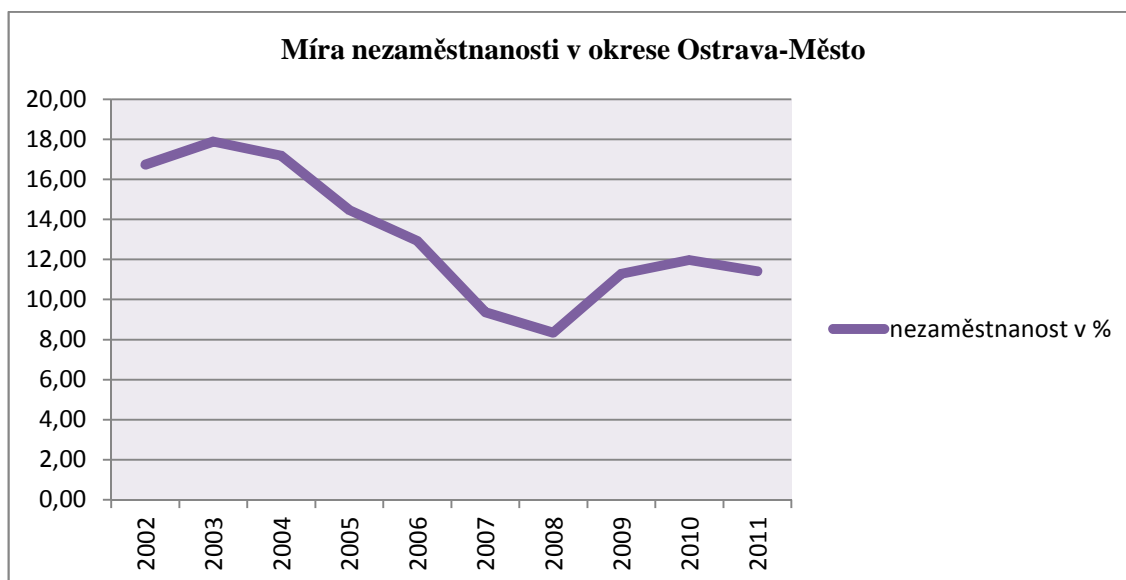
Graf 10.10: *Počet obyvatel v Ostravě*

Zdroj: [http://www.czso.cz/cz/obce\\_d/index.htm](http://www.czso.cz/cz/obce_d/index.htm)

[31]

Důležitým faktorem pro město Ostravu je také míra nezaměstnanosti, která je v dnešní době velmi vysoká. V loňském roce dosahovala 11,41 %. I to je důvod, proč se lidé stěhují do jiných měst. V Ostravě ale byla míra nezaměstnanosti vždy velmi vysoká, nejvyšší během desetiletého období byla v roce 2003 a to ve výši až 17,89 %. S nezaměstnaností souvisí i průměrná hrubá měsíční mzda, která je však získaná z Českého statistického úřadu pouze pro celý Moravskoslezský kraj. Výše průměrné hrubé měsíční mzdy je porovnatelné s Jihomoravským krajem a pro rok 2012 v 1. až 3. čtvrtletí je stanovena na 22 841 Kč. Průběhy míry nezaměstnanosti a průměrné hrubé měsíční mzdy jsou znázorněny v následujících grafech 10.11 a 10.12.

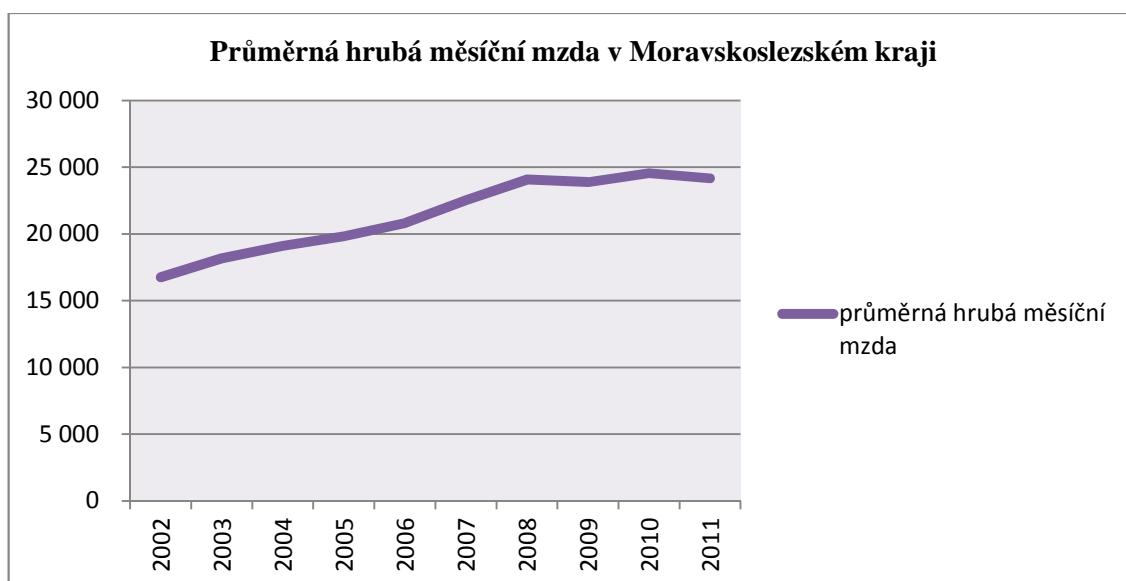
Počet nabízených bytů velikosti 3+1, který je sledován během roku 2012, je popsán v tabulce 10.3. Počet inzerátů je nejvyšší v porovnání s počtem inzerátů ve městech Brno a České Budějovice.



Graf 10.11: *Míra nezaměstnanosti v okrese Ostrava-Město*

Zdroj: [http://www.czso.cz/xt/redakce.nsf/i/okres\\_ostrava\\_mesto](http://www.czso.cz/xt/redakce.nsf/i/okres_ostrava_mesto)

[43]



Graf 10.12: *Průměrná hrubá měsíční mzda v Moravskoslezském kraji*

Zdroj: <http://www.czso.cz/x/krajedata.nsf/oblast2/mzdy-xt>

[44]

Tab. 10.3: *Počet nabízených bytů 3+1 v Ostravě*

Zdroj: <http://www.sreality.cz/hledani/prodej/byty>

[34]

Ostrava	31. 3. 2012	30. 6. 2012	30. 9. 2012	31. 12. 2012
Byt 3+1	989	1099	1002	1024

## 11 ANALÝZA VYBRANÝCH FAKTORŮ NA CENU NEMOVITOSTI

Cílem diplomové práce je stanovit a analyzovat faktory, které mají vliv na cenu nemovitostí a porovnat ceny ve vybraných lokalitách ČR. Pro porovnání byla vybrána 3 krajská města – Brno, České Budějovice a Ostrava. Města se nachází v různých částech ČR, a proto bude značně viditelný cenový rozdíl, který je způsobený jak životním prostředím lokality, tak demografickými a ekonomickými vlivy.

Pro analýzu byl využit realitního serveru [www.Sreality.cz](http://www.Sreality.cz), kde byly získány inzerované ceny nemovitostí pro vybrané lokality. Za optimální nemovitosti byly stanoveny byty 3+1, o ploše 65-75m<sup>2</sup>, jelikož města tvoří zejména sídliště a proto je těchto typů bytů dostatek. V diplomové práci se pracovalo se 150 inzerovanými byty, tj. pro každé město 50 bytů a byla snaha pro každou městskou část získat 10 nabídek. Inzerované a analyzované ceny jsou získány za 3. čtvrtletí 2012. Veškeré inzeráty a souhrnné soupisy všech bytů jsou uvedeny v přílohách.

Důležitým úkolem při shromažďování údajů bylo nutné brát ohled na příliš vysoké nebo naopak nízké inzerované ceny. Tyto ceny by zkreslily celkovou analýzu, proto musely být vyškrtнутy a nahrazeny. Některé inzerované ceny zahrnují i provizi realitním kancelářím, v takovém případě je potřeba tuto provizi od nabízené ceny odečíst. Výši provize jsem stanovila po konzultaci s odborníkem z praxe na 5 %.

Jelikož se pracuje s byty, které mají odlišnou podlahovou plochu, bylo také nutné zjistit jednotkovou nabízenou cenu Kč/m<sup>2</sup>, která slouží k výpočtům pro správné výstupy analýzy. Byty byly dále rozděleny na základě rekonstrukce na nadstandard a standard, kdy byt v původním stavu je brán jako standard a byt zrekonstruovaný, byt' zděné jádro, nová kuchyňská linka, či podlahy, je brán jako nadstandard. U vzorků byl stanoven aritmetický průměr jak pro nadstandard, standard, tak i pro ceny bez ohledu na rekonstrukci. S faktorem vybavenosti se pracuje i v ostatních faktorech, jelikož majoritně ovlivňuje cenu bytů a byla snaha rozdíl analyzovaných cen znázornit. Výsledky zpracovaných dat jsou uvedeny v přílohách.

Faktory, které ovlivňují cenu nemovitostí, jsou popsány v kapitole 9. Jelikož inzerované byty byly získány z internetového serveru, nebylo možné pro analýzu použít veškeré faktory, protože v inzerátech nejsou podrobné informace (např. orientace na světovou stranu)

*Analyzované faktory:* lokalita v rámci ČR

místní lokalita

vybavenost

typ stavby

typ vlastnictví

revitalizace

podlaží

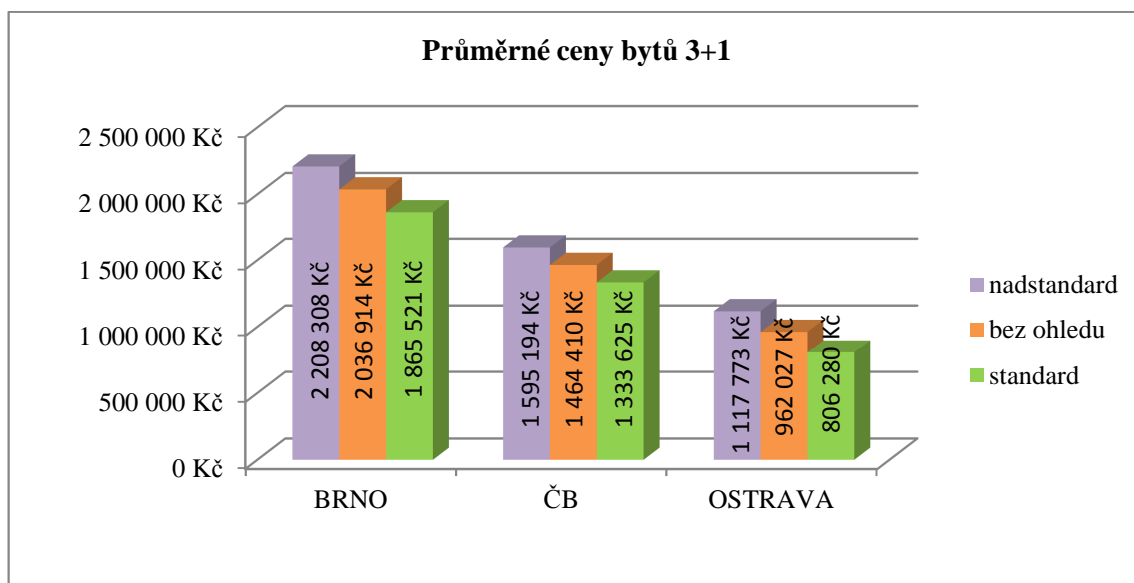
balkon/lodžie

V závěru práce bylo zjištěno, z jakého důvodu jsou rozdílné ceny bytů v jednotlivých městech. Výpočty byly provedeny na základě počtu koupěschopných obyvatel, míry nezaměstnanosti, průměrné mzdy a počtu nabízených bytů v lokalitě. Také byl zobrazen časový faktor, kdy byly porovnány ceny nabízených bytů v období sběru dat, tj. 3. čtvrtletí roku 2012 s cenou stejných bytů, jaká by byla v 1. čtvrtletí roku 2010.

Analyzované faktory byly vyhodnoceny jako majoritní, významné nebo méně významné.

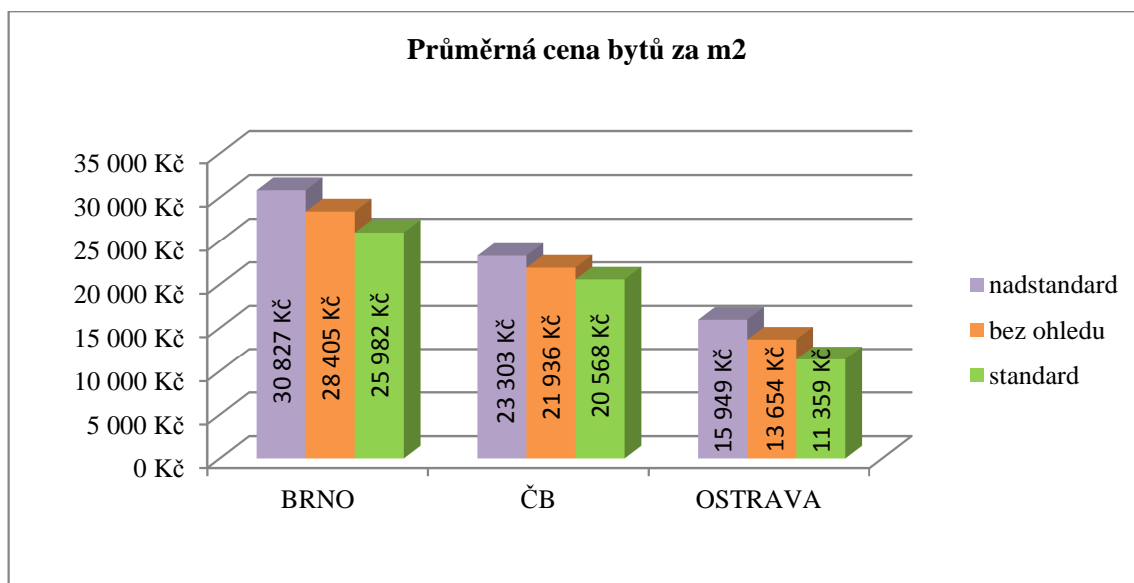
## **11.1 LOKALITA V RÁMCI ČESKÉ REPUBLIKY**

Lokalita v rámci České republiky je považována za jeden z nejdůležitějších faktorů ovlivňující cenu nemovitosti. Ve městech jsou rozdílné životní podmínky a prostředí, proto je každé město jedinečné. Při analýze bylo pracováno s cenami bytů 3+1 ve městech Brno, České Budějovice a Ostrava. Pro porovnání byly stanoveny průměrné ceny bytů a jednotkové ceny za m<sup>2</sup>. Byty byly rozděleny i na standard a nadstandard, aby byl zřetelný rozdíl cen bytů i v rámci vybavenosti. Analýza je zobrazena v grafech 11.1 a 11.2.



Graf 11.1: *Průměrné ceny bytů 3+1*

Zdroj: Vlastní zpracování autora; data získána z <http://www.Sreality.cz>



Graf 11.2: *Průměrné ceny bytů za m<sup>2</sup>*

Zdroj: Vlastní zpracování autora; data získána z <http://www.Sreality.cz>

Z grafů je na první pohled patrné, že **faktor lokality** patří mezi **majoritní** faktory, které ovlivňují cenu bytů. Nejdražší byty ve sledovaných lokalitách tvoří byty v Brně, poté v Českých Budějovicích a nejlevnější byty jsou v Ostravě, což může být příčinou znečištěného ostravského ovzduší. Ceny se dle lokality liší od **25 % do 50 %**.

## 11.2 MÍSTNÍ LOKALITA

Pro analýzu faktoru místní lokality bylo pracováno se všemi 3 městy. Při sběru inzerátů byla snaha získat data vždy pro 5 městských částí po 10 nabízených inzerátech, ale v některých městských částech bylo inzerovaných bytů méně. Na základě průměrných cen jsem sestavila tabulky pro jednotlivá města a jejich městské části. Následující tabulky 11.1, 11.2 a 11.3 obsahují i procentuální rozdíl mezi městskými částmi.

Tab. 11.1: *Faktor místní lokality v Brně*

Zdroj: Vlastní zpracování autora; data získána z <http://www.Sreality.cz>

BRNO	nadstandard	standard	bez ohledu	%
Průměrná cena bytů za m2	30 827 Kč	25 982 Kč	28 405 Kč	104
Průměrná cena bytů za m2 Brno-Bohunice	28 538 Kč	26 570 Kč	27 554 Kč	101
Průměrná cena bytů za m2 Brno-Bystřec	33 177 Kč	26 834 Kč	30 006 Kč	110
Průměrná cena bytů za m2 Brno-Líšeň	29 976 Kč	24 586 Kč	27 281 Kč	100
Průměrná cena bytů za m2 Brno-Řečkovice	32 139 Kč	27 143 Kč	29 641 Kč	109
Průměrná cena bytů za m2 Brno-Židenice	30 306 Kč	24 778 Kč	27 542 Kč	101

Tab. 11.2: *Faktor místní lokality v Českých Budějovicích*

Zdroj: Vlastní zpracování autora; data získána z <http://www.Sreality.cz>

ČESKÉ BUDĚJOVICE	nadstandard	standard	bez ohledu	%
Průměrná cena bytů za m2	23 303 Kč	20 568 Kč	21 936 Kč	124
Průměrná cena bytů za m2 ČB 2	19 189 Kč	16 121 Kč	17 655 Kč	100
Průměrná cena bytů za m2 ČB 3	24 431 Kč	20 362 Kč	22 397 Kč	127
Průměrná cena bytů za m2 ČB 5	23 749 Kč	22 328 Kč	23 038 Kč	130
Průměrná cena bytů za m2 ČB 6	25 048 Kč	21 988 Kč	23 518 Kč	133
Průměrná cena bytů za m2 ČB 7	24 099 Kč	22 044 Kč	23 071 Kč	131

Tab. 11.3: *Faktor místní lokality v Ostravě*

Zdroj: Vlastní zpracování autora; data získána z <http://www.Sreality.cz>

OSTRAVA	nadstandard	standard	bez ohledu	%
Průměrná cena bytů za m2	15 949 Kč	11 359 Kč	13 654 Kč	109
Průměrná cena bytů za m2 Moravská Ostrava	16 667 Kč	13 221 Kč	14 944 Kč	119
Průměrná cena bytů za m2 Ostrava Jih	15 363 Kč	9 747 Kč	12 555 Kč	100
Průměrná cena bytů za m2 Ostrava-Poruba	16 398 Kč	11 706 Kč	14 052 Kč	112
Průměrná cena bytů za m2 Ostrava-Svinov	16 042 Kč	11 970 Kč	14 006 Kč	112
Průměrná cena bytů za m2 Ostrava-Vítkovice	15 275 Kč	10 154 Kč	12 715 Kč	101

Vliv faktoru místní lokality na cenu bytů je v každém městě odlišný. V Brně dosahuje rozdíl 10 %, v Českých Budějovicích je cena odlišná až o 33 %, v Ostravě 19 %.

Nejdražší byty v Brně jsou v městské části Bystrc, která je atraktivní vzhledem k její poloze. Bystrc se nachází na severozápadním okraji města, obyvatele láká zejména pro klidné bydlení, lesy a Brněnskou přehradu. Dražší brněnskou lokalitou jsou i Řečkovice, které byly původně samostatná obec. Zástavbu tvoří především rodinné domy, sousedící s domy panelovými. Ostatní sledované městské části Brna mají typický charakter městského sídliště, proto jsou ceny bytů nižší a mezi sebou srovnatelné.

Nejlevnější byty v Českých Budějovicích jsou v místní části České Budějovice 2, ceny bytů jsou v porovnání s ostatními městskými částmi levnější v průměru o 30 %, což je způsobeno hlavně panelovou zástavbou, může to být také ovlivněno strukturou obyvatel a vzdáleností k centru. Dražší panelové byty jsou v Českých Budějovicích 3, které jsou blíže k centru. V ostatních městských částech se spíše nacházejí cihlové byty, které průměrnou cenu městských částí zvyšují a jsou cenově srovnatelné. Nejdražší byty jsou v Českých Budějovicích 6, které sousedí s historickým centrem Českých Budějovic.

Ostrava nabízí nejlevnější byty v Ostravě-Vítkovicích, městská část je poznamenána blízkou průmyslovou oblastí a odlišnou strukturou obyvatelstva, a v městské části Ostrava-Jih, která je charakteristická lidnatá oblast sídlištního typu. Vyšší ceny bytů jsou v Ostravě-Porubě, Ostravě-Svinově a v Moravské Ostravě. Tyto městské části se nacházejí blíže k centru.

[42]

**Faktor místní lokality** může být považován za významný, ne však za majoritní. V průměru se cena bytů v rámci městských částí liší o **14 %**, faktor je považován jako **významný**.

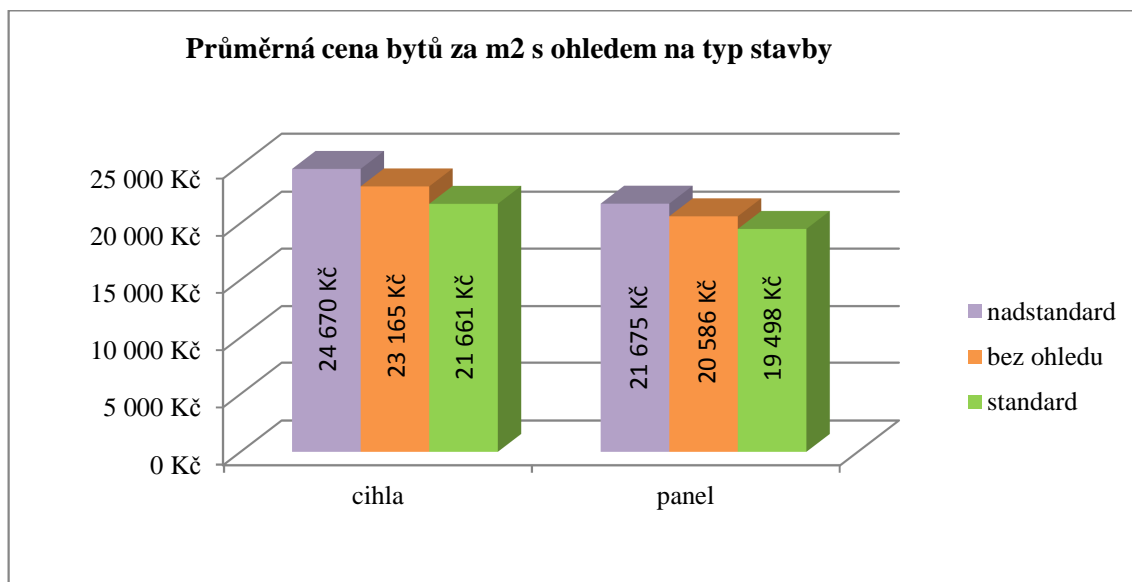


### 11.3 VYBAVENOST

Pro vyhodnocení faktoru vybavenosti bylo pracováno se stejnými výpočty jako u faktoru lokalita v rámci České republiky. Při výpočtu byly použity veškeré sledované byty, které jsem rozdělila na základě rekonstrukce na nadstandardní a standardní. Z inzerátů však nebylo jasně viditelné, do jaké míry a kvality byla rekonstrukce provedena. Je zřejmé, že peníze vynaložené na rekonstrukci se promítnou v nabídkové ceně bytů. Míra vlivu **faktoru vybavenosti** je viditelná v grafu 11.2 a její průměrná výše dosahuje **24 %**, tento faktor je považován jako **majoritní**.

### 11.4 TYP STAVBY

Vliv typu stavby na cenu bytů bylo možné porovnat pouze ve městě České Budějovice, kde byl dostatek jak panelových, tak cihlových bytů. Vliv typu stavby se promítl i do faktoru místní lokality, který je popsán výše. Cihlové domy jsou kvalitnější než domy panelové, proto je předpoklad, že ceny cihlových bytů budou dražší než ceny panelových bytů. Analýza je zobrazena v následujícím grafu 11.3.



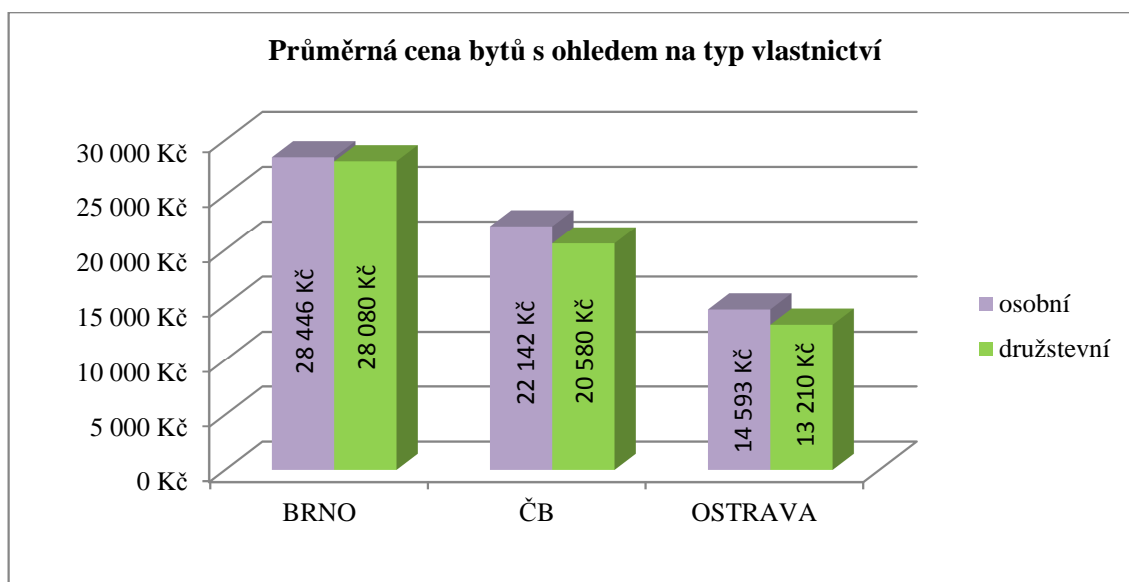
Graf 11.3: Průměrná cena bytů za m<sup>2</sup> s ohledem na typ stavby v Českých Budějovicích

Zdroj: Vlastní zpracování autora; data získána z <http://www.Sreality.cz>

Předpoklad vlivu typu stavby na cenu byl potvrzen analýzou a ceny cihlových bytů jsou v průměru o **12 %** dražší než ceny panelových bytů. **Faktor typu budovy** je stanoven jako **významný**.

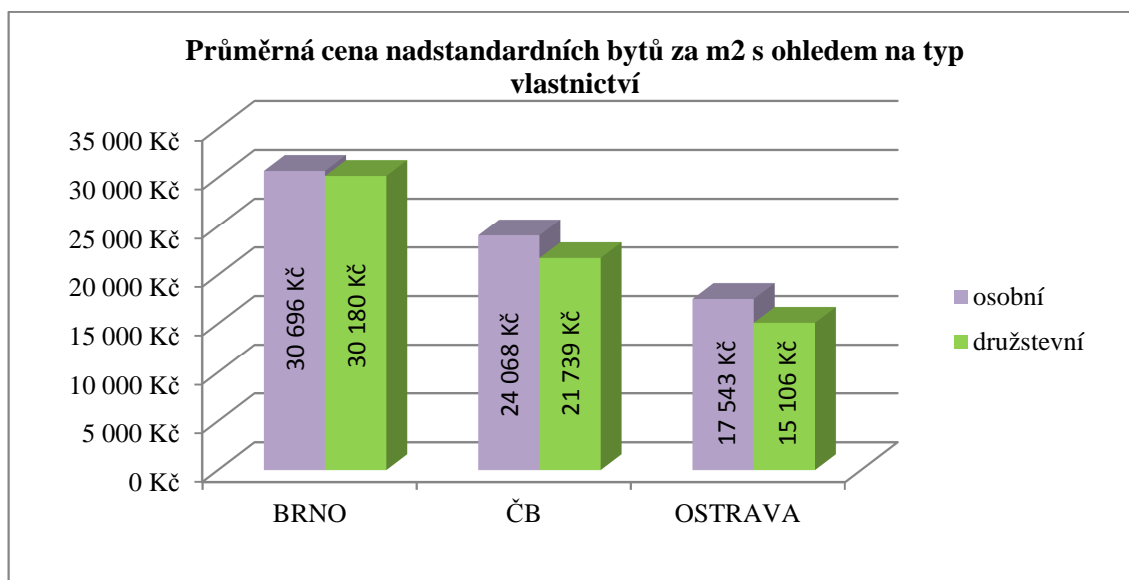
## 11.5 TYP VLASTNICTVÍ

Typ vlastnictví je faktor, kde se porovnává cena bytů v osobním vlastnictví s cenou práva k užívání bytů družstevního vlastnictví. Ceny v dnešní době již nejsou tolik odlišné, jelikož většina družstevních bytů má ke splacení jen nízkou anuitu nebo anuita je již splacena a byt je možné převést do osobního vlastnictví. Výpočty jsou také provedeny pro standardní i nadstandardní byty, aby byl viditelný rozdíl ve vybavenosti. Analýzy jsou zobrazeny v následujících grafech 11.4, 11.5 a 11.6.



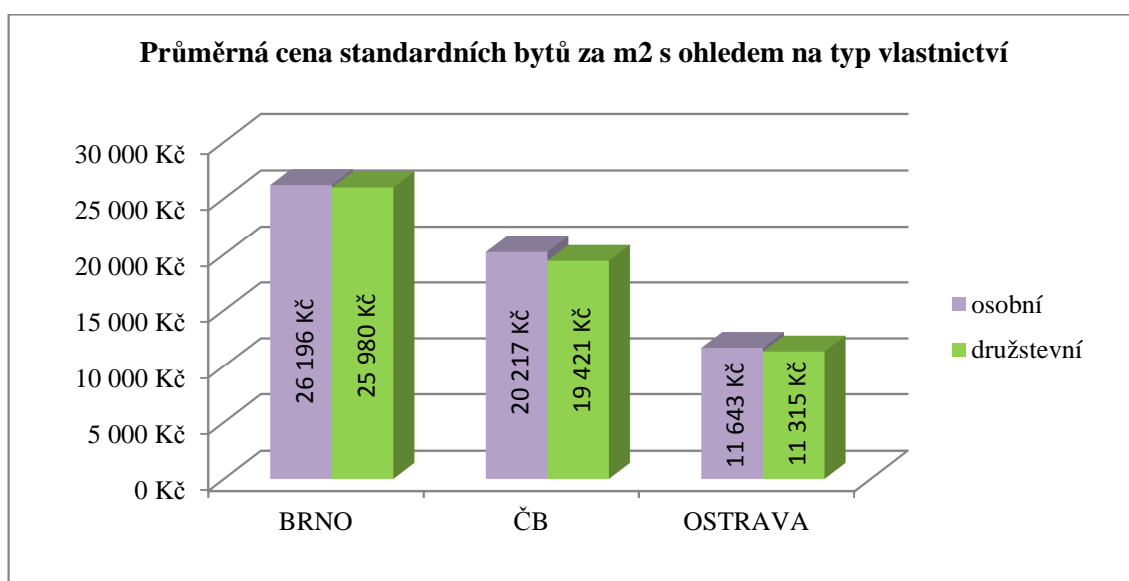
Graf 11.4: *Průměrná cena bytů za m<sup>2</sup> s ohledem na typ budovy*

Zdroj: Vlastní zpracování autora; data získána z <http://www.Sreality.cz>



Graf 11.5: Průměrná cena nadstandardních bytů za m<sup>2</sup> s ohledem na typ budovy

Zdroj: Vlastní zpracování autora; data získána z <http://www.Sreality.cz>



Graf 11.6: Průměrná cena standardních bytů za m<sup>2</sup> s ohledem na typ vlastnictví

Zdroj: Vlastní zpracování autora; data získána z <http://www.Sreality.cz>

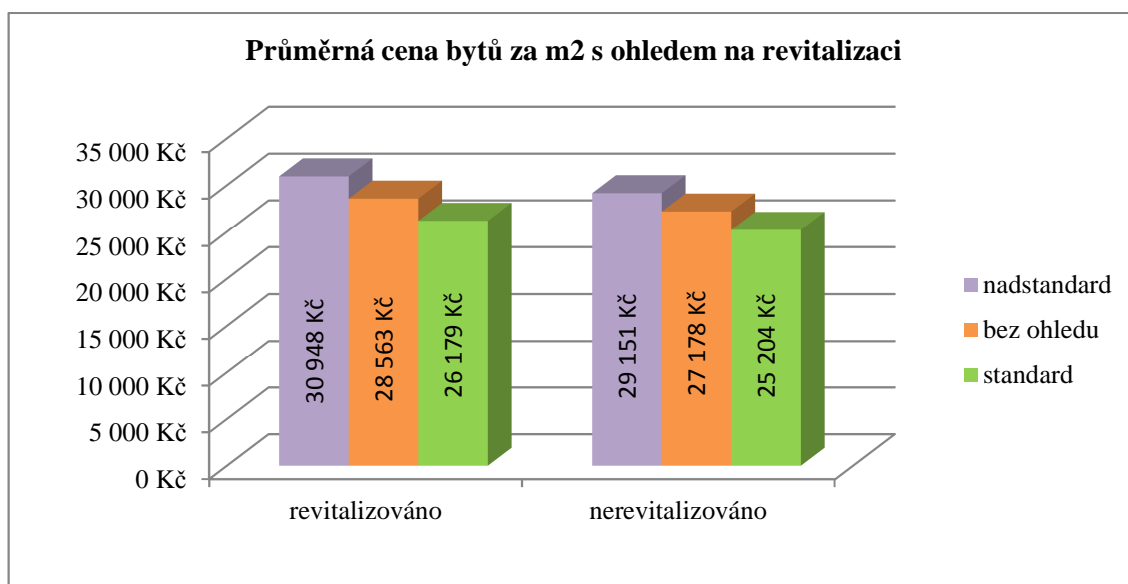
Větší cenové rozdíly byly zjištěny u nadstandardních bytů, kdy cenové rozdíly mezi osobními a družstevními byty jsou v průměru o 10 %, u standardních bytů jsou

ceny rozdílné pouze o 3 %. **Faktor typu vlastnictví** může být stanovit jako **méně významný** s vlivem na cenu bytů 6 %.

## 11.6 REVITALIZACE

Většina bytových domů využila dotačních služeb Zelená k úsporám či Panel pro jejich revitalizaci. V rámci revitalizace byly vyměněny okna a balkonové dveře, vstupní dveře, balkóny či lodžie, bylo provedeno zateplení a nová fasáda, nové zastřešení a v některých případech i výměna výtahů. Revitalizace dala bytovým domům nový vzhled a majitelům bytů snížení poplatků za teplo.

Předpokladem bylo, že revitalizace zvýší cenu bytů. Jelikož je velký nepoměr v počtu revitalizovaných a nerevitalizovaných bytových domů, průměrné ceny jsou velmi zkresleny. V Brně a Českých Budějovicích je jen ¼ nerevitalizovaných bytů, v Ostravě je pouze 5 takových bytů. Pro stanovení vlivu faktoru revitalizace byly použity výpočty pouze města Brna, protože to jako jediné má nerevitalizované byty obsažené rovnoměrně v městských částech a nedochází tak ke zkreslení průměrné ceny např. vlivem pouze jednoho nerevitalizovaného bytu v městské části. Analýza je zobrazena v následujícím grafu 11.7.



Graf 11.7: Průměrná cena bytů za m<sup>2</sup> s ohledem na revitalizaci v Brně

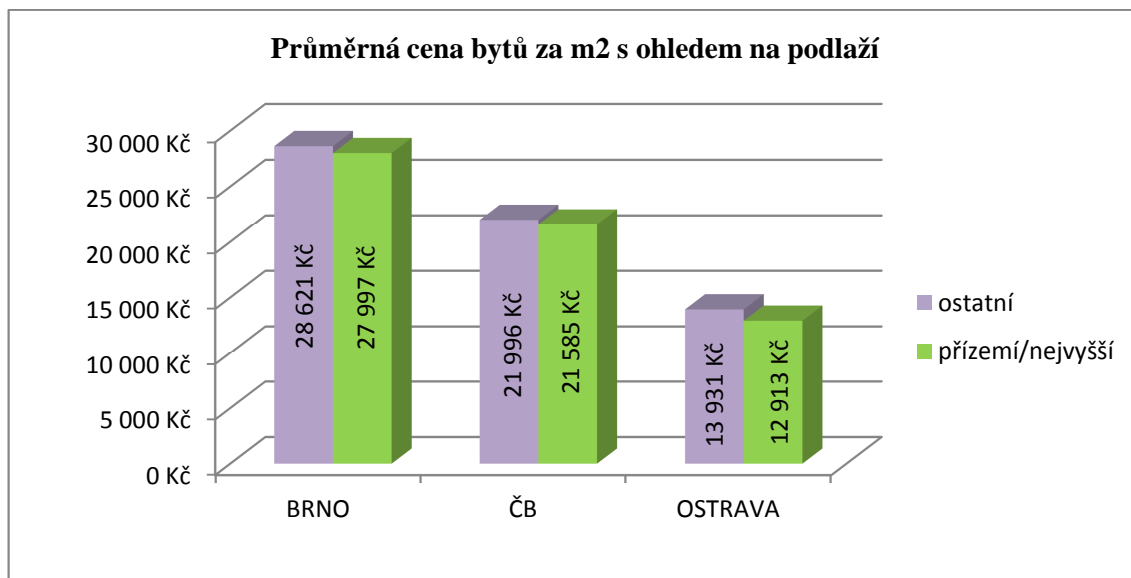
Zdroj: Vlastní zpracování autora; data získána z <http://www.Sreality.cz>

Na základě výpočtů aritmetických průměrů byl v Brně vypočítán vliv faktoru revitalizace. Předpoklad, že revitalizované byty jsou dražší z důvodu financování revitalizace i z důvodu architektonického a technického hlediska, se potvrdil. Rozdíl mezi revitalizovanými a nerevitalizovanými nadstandardními byty je 6 %, u standardních bytů je rozdíl 4 %. **Faktor revitalizace je méně významný s průměrným vlivem na cenu bytů 5 %.**

## 11.7 PODLAŽÍ

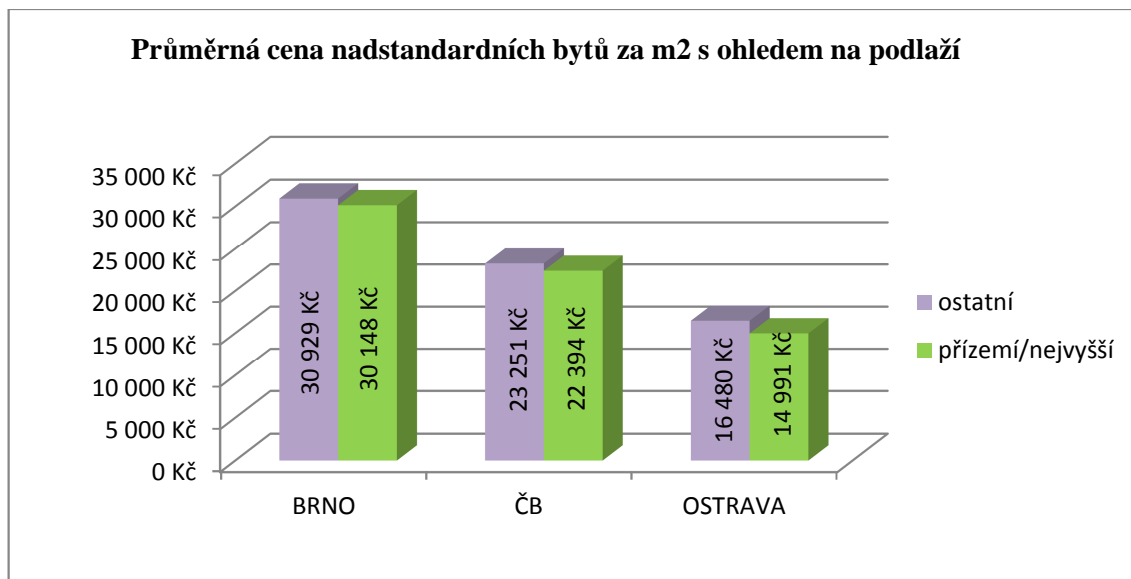
U faktoru podlaží bylo původně zamýšleno porovnávat ceny bytů v přízemí, v nejvyšším patře a v ostatních patrech. Ale pro analýzu by nebyl dostatek bytů, proto byty v přízemí a v nejvyšším patře byly sloučeny do jedné pozorovatelné veličiny. Analýzy jsou zobrazeny v následujících grafech 11.8, 11.9 a 11.10.

Faktor podlaží je velmi rozdílný u novostaveb a starších bytových domů. U novostaveb jsou většinou byty v přízemí a v nejvyšším patře o něco dražší, jelikož přízemní byt může mít předzahrádku a byt v nejvyšším patře prostornou terasu. V diplomové práci se zabývám staršími byty, proto faktor podlaží bude mít opačný vliv, ceny bytů v přízemí a v nejvyšším patře jsou nižší. Přízemní byty jsou znehodnoceny vyšším ruchem, větší pravděpodobností vykradení, ale také nižší pokojovou teplotou, která je způsobena ochlazením konstrukce z podzemního podlaží, kde bývají umístěny sklepy. Byty v nejvyšším patře jsou znehodnoceny především pravděpodobností poruchy funkce střechy a také zdolávání schodů bez výtahu.



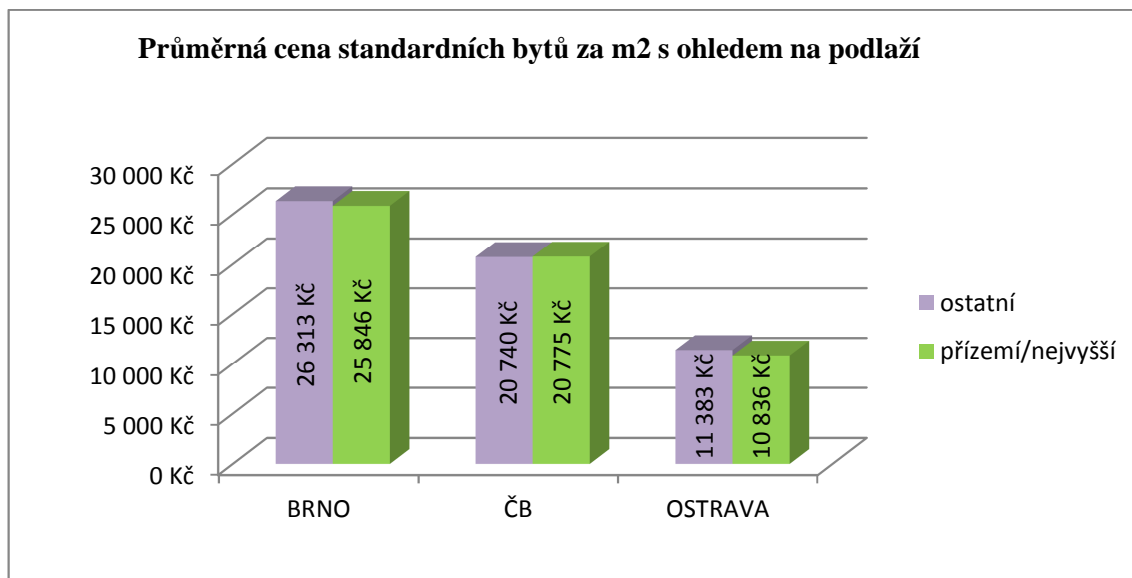
Graf 11.8: *Průměrná cena bytů za m<sup>2</sup> s ohledem na podlaží*

Zdroj: Vlastní zpracování autora; data získána z <http://www.Sreality.cz>



Graf 11.9: *Průměrná cena nadstandardních bytů za m<sup>2</sup> s ohledem na podlaží*

Zdroj: Vlastní zpracování autora; data získána z <http://www.Sreality.cz>



Graf 11.10: Průměrná cena standardních bytů za m<sup>2</sup> s ohledem na podlaží

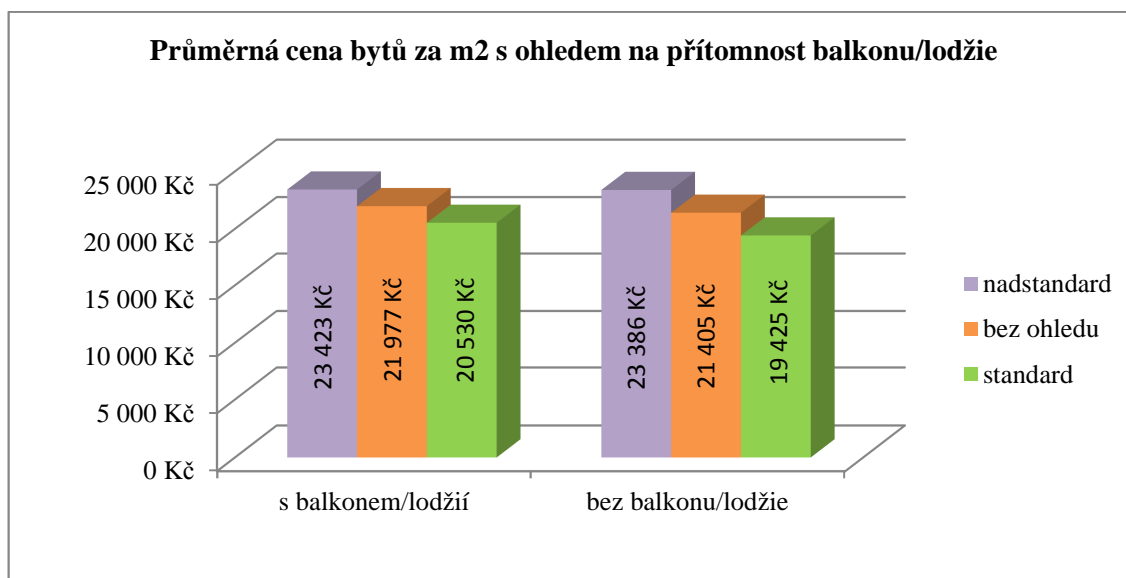
Zdroj: Vlastní zpracování autora; data získána z <http://www.Sreality.cz>

Grafy vykreslují rozdíl cen stanovených na základě výpočtů aritmetických průměrů s ohledem na podlaží. Z výpočtů je patrné, že ceny nejsou tak rozdílné, aby ve velké míře ovlivnily celkovou cenu bytů, avšak je viditelné, že ceny přízemních bytů nebo bytů v nejvyšším podlaží jsou levnější než byty v ostatních podlažích. **Faktor podlaží** je spíše **méně významný** s vlivem na cenu bytů **4 %**.

## 11.8 BALKON/LODŽIE

Balkon či lodžie je součástí většiny bytů v panelových či cihlových domech a mají oblibu v užívání. Lidé využívají balkony a lodžie zejména pro sušení prádla, ale také pro odpočinek při pěstování květin, pití kávy nebo kouření cigaret. Balkon nebo lodžie může být chápán jako „pokoj navíc“.

Analýzu vlivu přítomnosti balkonu či lodžie bylo možné stanovit pouze ve městě České Budějovice, kde byl dostatek bytů jak s přítomností, tak bez přítomnosti balkonu nebo lodžie. V Ostravě i Brně byly byty bez balkonu a lodžie spíše výjimkou. Analýza je zobrazena v následujícím grafu 11.11.



Graf 11.11: Průměrná cena bytů za m<sup>2</sup> s ohledem na přítomnost balkonu/lodžie

Zdroj: Vlastní zpracování autora; data získána z <http://www.Sreality.cz>

I přesto, že je velká obliba bytů s přítomností balkonu či lodžie, je z grafu viditelné, že ceny nejsou moc odlišné. **Faktor přítomnosti balkonu/lodžie** má vliv na cenu pouze **3 %**, což je **méně významné**.

## 11.9 DEMOGRAFICKÉ A EKONOMICKÉ VLIVY

Demografické a ekonomické vlivy z velké části také ovlivňují cenu nemovitostí. Velkou nevýhodou je však to, že kupující nebo prodávající s takovými vlivy nemohou nic dělat. Ekonomickou situaci, která se týká zejména míry nezaměstnanosti a průměrné mzdy, velmi zhoršila již několikrát zmíněná celosvětová krize.

V kapitole je snaha znázornit vliv počtu koupěschopných obyvatel a výši průměrné mzdy na cenu nemovitosti. Za koupěschopné obyvatele jsou považováni lidé ve věku 20 až 50 let, jelikož u nich je pravděpodobnost, že budou mít zájem o koupi nemovitosti. Počet koupěschopných obyvatel je upraven koeficientem 1,4, jelikož je pravděpodobnost, že byty si kupují také lidé v páru. V následujících tabulkách 11.4, 11.5 a 11.6 jsou vypsány veškeré potřebné údaje pro výpočty. Výsledné hodnoty jsou porovnány mezi sledovanými městy.



Tab. 11.4: *Demografické a ekonomické údaje města Brna*

Zdroj: data získána z [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), [www.Sreality.cz](http://www.Sreality.cz)

Počet obyvatel v roce 2011	378 965 ob.
Procentuální zastoupení obyvatel ve věku 15-65 let	67,9 %
Počet narozených v roce 2002	3 135 ob.
Míra nezaměstnanosti v roce 2011	8,15 %
Výše průměrné hrubé měsíční mzdy v 1. až 3. čtvrtletí roku 2012	23 253 Kč
Počet nabízených bytů 3+1 k 31.12.2012	414 bytů
Průměrná cena bytů 3+1 za m <sup>2</sup>	28 405 Kč/m <sup>2</sup>

Tab. 11.5: *Demografické a ekonomické údaje města Českých Budějovic*

Zdroj: data získána z [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), [www.Sreality.cz](http://www.Sreality.cz)

Počet obyvatel v roce 2011	93 620 ob.
Počet obyvatel ve věku 15-65 let	63 994 ob.
Počet narozených v roce 2002	848 ob.
Míra nezaměstnanosti v roce 2011	5,79 %
Výše průměrné hrubé měsíční mzdy v 1. až 3. čtvrtletí 2012	21 788 Kč
Počet nabízených bytů 3+1 k 31.12.2012	340 bytů
Průměrná cena bytů 3+1 za m <sup>2</sup>	21 936 Kč/m <sup>2</sup>

Tab. 11.6: *Demografické a ekonomické údaje města Ostravy*

Zdroj: data získána z [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), [www.Sreality.cz](http://www.Sreality.cz)

Počet obyvatel v roce 2011	329 961 ob.
Procentuální zastoupení obyvatel ve věku 15-65 let	69,2 ob.
Počet narozených v roce 2002	3 077 ob.
Míra nezaměstnanosti v roce 2011	11,41 %
Výše průměrné hrubé měsíční mzdy v 1. až 3. čtvrtletí 2012	22 841 Kč
Počet nabízených bytů 3+1 k 31.12.2012	1024 bytů
Průměrná cena bytů 3+1 za m <sup>2</sup>	13 654 Kč/m <sup>2</sup>

Následující výpočet znázorňuje poměr mezi průměrnou cenou bytů za m<sup>2</sup> a průměrnou hrubou měsíční mzdou. Výsledné koeficienty vypovídají o cenové úrovni mezi městy. Brno, které má nejdražší byty ze sledovaných měst, má také nejvyšší průměrnou hrubou mzdu. Rozdíl je však viditelný u zbylých měst, kdy České Budějovice mají nižší průměrnou hrubou mzdu a dražší byty než město Ostrava. Z výpočtů je patrné, že čím nižší je výsledný koeficient, tím je koupě nemovitosti finančně přístupnější.

- **průměrná cena bytů za m<sup>2</sup> / průměrná hrubá měsíční mzda**

Brno:  $28\,405 / 23\,253 = 1,22$

České Budějovice:  $21\,936 / 21\,788 = 1,01$

Ostrava:  $13\,654 / 22\,841 = 0,60$

Další výpočet znázorňuje vliv počtu koupěschopných obyvatel (lidé ve věku 20 až 50 let s ohledem na míru nezaměstnanosti) na výši ceny nemovitostí. Jelikož ČSÚ ve většině měst udává počet obyvatel ve věkové rozmezí 0-14let, 15-65 let a 65 let a více, bylo nutné věkové rozmezí upravit na 20-50 let. K úpravě byl použit počet narozených dětí zjištěný k nejdřívějšímu udávanému roku, tj. rok 2002 a pro spodní věkovou hranici vynásobený 5 a pro horní věkovou hranici 15. Ve většině případů si lidé kupují nemovitost v páru, proto počet koupěschopných obyvatel byl upraven koeficientem 1,4.

- **počet nabídek / počet koupěschopných**

- *počet obyvatel ve věku 20-50 let* = počet ob.\*procentuální zastoupení ob. ve věku 15-65 let – (5\*počet narozených v roce 2002 + 15\*počet narozených v roce 2002)
- *počet koupěschopných* = (počet obyvatel ve věku 20-50 let – míra nezaměstnanosti) / 1,4
- *počet nabídek / počet koupěschopných*

Brno:

- počet obyvatel ve věku 20-50 let =  $378\,965 \cdot 0,679 - (5 \cdot 3\,135 + 15 \cdot 3\,135) = 257\,317 - 62\,700 = 194\,617$  ob.
- počet koupěschopných =  $(194\,617 - 194\,617 \cdot 0,0815) / 1,4 = 178\,756 / 1,4 = 127\,683$  ob.
- počet nabídek/počet koupěschopných =  $414 / 127\,683 = 0,00324 = \underline{0,32\%}$

České Budějovice:

- počet obyvatel ve věku 20-50 let =  $63\,994 - (5 \cdot 848 + 15 \cdot 848) = 63\,994 - 16\,960 = 47\,034$  ob.
- počet koupěschopných =  $(47\,034 - 47\,034 \cdot 0,0579) / 1,4 = 44\,311 / 1,4 = 31\,650$  ob.
- počet nabídek/počet koupěschopných =  $340 / 31\,650 = 0,011 = \underline{1,1\%}$

Ostrava

- počet obyvatel ve věku 20-50 let =  $329\,961 \cdot 0,692 - (5 \cdot 3\,077 + 15 \cdot 3\,077) = 228\,333 - 61\,540 = 166\,793$  ob.
- počet koupěschopných =  $(166\,793 - 166\,793 \cdot 0,1141) / 1,4 = 147\,762 / 1,4 = 105\,544$  ob.
- počet nabídek/počet koupěschopných =  $1\,024 / 105\,544 = 0,0097 = \underline{0,97\%}$

Výsledky udávají kolik lidí je ochotných si koupit byt a v poměru s počtem nabídek bytů znázorňují vliv počtu koupěschopných obyvatel na cenu nemovitosti. Na trhu míra nabídky a poptávky má velký vliv na cenu; čím vyšší poptávka po zboží, tím se zvyšuje cena zboží. Proto čím nižší výsledek, tím je větší tlak na zvýšení ceny. Dle výpočtů vzniká předpoklad, že v Brně se byty budou zdražovat více než v Českých Budějovicích a Ostravě.

## 11.10 FAKTOR ČASU

Faktor času je specifický faktor, který je ovlivňován životní úrovní obyvatel. Z grafu 4.1 a 4.2 v kapitole 4.2 Index cen nemovitostí je viditelná změna v cenách nemovitostí. Vliv na cenu nemovitostí v rámci časového faktoru má významný vliv

inflace a změna životní úrovně, která přinesla zvýšení mezd, ale také vstup do Evropské unie. Do roku 2008 se ceny nemovitostí nezadržitelně zdražovaly, pak však přišla celosvětová krize a s ní se snížila poptávka po nemovitostech. To mělo za příčinu snižování cen nemovitostí v průběhu několika let. V dnešní době se stále řeší otázka, kdy ceny nemovitostí opět půjdou nahoru.

Při analýze faktoru času na cenu bytů byl využit HB indexu, který však znázorňuje ceny bytů až od roku 2010 [15]. Proto nebylo možné přesně stanovit cenu bytů před celosvětovou krizí. V následující tabulce 11.4 jsou vypočteny průměrné ceny bytů v 1. čtvrtletí 2010 a porovnány s cenami bytů za období 3. čtvrtletí 2012, kdy proběhl sběr inzerovaných bytů k prodeji. Rozdíl dle HB indexu je 5,1 %, ceny stále klesají.

Tab. 11.4: Časový faktor

Zdroj: Vlastní zpracování autora; data získána z <http://www.Sreality.cz>

Město/Prům. ceny	Průměrné ceny bytů v 1. čtvrtletí 2010	Průměrné ceny bytů ve 3. čtvrtletí 2012
Brno	2 146 379,35 Kč	2 036 914,00 Kč
České Budějovice	1 543 108,54 Kč	1 464 410,00 Kč
Ostrava	1 013 727,08 Kč	962 027,00 Kč

## 11.11 VYHODNOCENÍ ANALÝZY

Analýza byla provedena na základě nabídkových cen inzerovaných bytů získaných z realitního internetového serveru [www.Sreality.cz](http://www.Sreality.cz). Cílem analýzy bylo stanovení faktorů, které ovlivňují cenu nemovitostí. Pro analýzu nemohly být použity veškeré stanovené faktory, protože inzerované byty nabízejí omezené informace.

Následující seznam analyzovaných faktorů je sestaven podle jejich významnosti a poukazuje i na míru vlivu faktorů na cenu:

- lokalita v rámci České republiky – míra vlivu 25 % - 50 % (majoritní)
- vybavenost – míra vlivu 24 % (majoritní)
- místní lokalita – míra vlivu 14 % (významný)

- typ stavby – míra vlivu 12 % (významný)
- typ vlastnictví – míra vlivu 6 % (méně významný)
- revitalizace – míra vlivu 5 % (méně významný)
- podlaží – míra vlivu 4 % (méně významný)
- balkon/lodžie – míra vlivu 3 % (méně významný)

V práci byly také stanoveny demografické a ekonomické vlivy, které mají vliv na cenu nemovitostí. Ekonomickou situaci v ČR, zejména průměrnou hrubou měsíční mzdou a výši nezaměstnanosti, zhoršil dopad celosvětové krize. Ukazatel *průměrná cena bytů za m<sup>2</sup>/průměrná hrubá měsíční mzda* poukazuje na finanční přístupnost ke koupi nemovitosti. Na základě výpočtů je ke koupi bytu finančně nejpřístupnější město Ostrava, která má nejnižší ceny bytů a vyšší průměrnou hrubou měsíční mzdou. Druhý ukazatel *počet nabídek/počet koupěschopných obyvatel* vyjadřuje vliv počtu potenciálních kupujících na cenu bytů. Na zvýšenou poptávku trh reaguje zvýšením cen nabídky, tzn. čím nižší výsledné číslo, tím vyšší tlak na zvýšení cen nemovitostí. Dle výpočtů je patrné, že ceny bytů v Brně mají vyšší tendenci růstu než ceny bytů v Českých Budějovicích a Ostravě.

Posledním stanoveným faktorem, který ovlivňuje ceny nemovitostí, je faktor času. Časový faktor byl analyzován na základě HB indexu a rozdíl cen mezi 1. čtvrtletím roku 2010 a 3. čtvrtletím roku 2012 byl 5,1 %, ceny i nadále klesají.

## 12 ZÁVĚR

Diplomová práce je rozdělena na část teoretickou a praktickou. V teoretické části jsou popsány základní pojmy trhu nemovitostí – nemovitost, stavba, pozemek a cena a hodnota, dále se práce zabývá trhem nemovitostí, kde dominuje poptávka a nabídka a nejdůležitějšími subjekty trhu jsou kupující a prodávající. V práci se také setkáme s členěním nemovitostí, formami vlastnictví nemovitostí, metodami ocenění nemovitostí a cenami používanými při ocenění. Důležitou částí diplomové práce jsou faktory ovlivňující cenu nemovitostí a v poslední řadě jsou v teoretické části popsány vybrané lokality.

V diplomové práci bylo hlavním úkolem zjistit faktory, které ovlivňují cenu nemovitostí a analyzovat, do jaké míry cenu ovlivňují. Faktorů je velké množství a jelikož práce byla zpracována na základě inzerovaných bytů získaných z internetového serveru [www.Sreality.cz](http://www.Sreality.cz), výběr faktorů byl omezen jen na informace získané z inzerátů. Pro analýzu byly vybrány starší byty 3+1 o velikosti 65-75m<sup>2</sup>, které se nacházejí v krajských městech Brně, Českých Budějovicích a Ostravě. Sběr inzerovaných bytů byl proveden ve 3. čtvrtletí roku 2012.

Inzerované nabídkové ceny, které měly započítanou i provizi RK, musely být o tuto provizi očištěny. Výše provize byla stanovena na 5 %. Jelikož byty mají odlišnou podlahovou plochu, bylo také nutné vypočítat jednotkovou cenu za m<sup>2</sup>. Samotná analýza spočívá ve výpočtu průměrných nabídkových jednotkových cen s ohledem na jednotlivé zvolené faktory. Výsledkem práce je stanovení faktorů, které mají vliv na tržní cenu bytů a stanovení jejich významnosti na cenu.

Za *majoritní faktory* ovlivňující cenu nemovitostí byly stanoveny lokalita v rámci České republiky a vybavenost, za *významné faktory* jsou považovány místní lokalita a typ stavby, *méně významné faktory* jsou typ vlastnictví, revitalizace, podlaží a přítomnost balkonu či lodžie. Některé stanovené faktory nemohly být analyzovány, protože inzerované byty mají jen omezené informace (např. výhled, orientace na světovou stranu, dispozice bytu,...). Na základě výpočtů demografických a ekonomických vlivů bylo zjištěno, že nejvíce finančně přístupné byty jsou v Ostravě a

tlak na zvýšení cen nemovitostí na základě počtu potenciálních kupujících a počtu nabízených bytů je v Brně. Časový faktor poukazuje na stálé snižování cen bytů.

Je však důležité si uvědomit fakt, že každému vyhovuje jiné bydlení a proto mohou být rozdílné pohledy na faktory a jejich míry vlivu. Například dispozice bytu, kdy byt má průchozí pokoj nebo WC spojené s koupelnou, může být pro některé zájemce nevýhodou, ale pro jiné výhodou. Každý má svůj střed zájmu a představu o svém bydlení.

## 13 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- [2] Císař, J., *Vybrané otázky z trhu nemovitostí*, tiskárna Ediční oddělení VŠE Praha, Praha 1996, ISBN 80-7079-690-1
- [3] Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákoník
- [4] Zákon č. 344/1996 Sb., o katastru nemovitostí České republiky
- [5] Bradáč, A. a kol., *Teorie oceňování nemovitostí (VIII. Přepřacované a doplněné vydání)*, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, Brno 2009, ISBN 978-80-7204-630-0
- [6] Lux, M., Sunega, P., *Jak dobře investovat do bydlení*, nakladatelství SLON, Praha 2006, ISBN 80-86429-56-3
- [7] ČSÚ, *Nabídkové ceny bytů*, [online, cit. 2012-10-15]. Dostupný z World Wide Web: <[http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/ceny\\_bytu](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/ceny_bytu)>
- [8] Hyposvět.cz, *Index cen nemovitostí Hypoteční banky*, [online, cit. 2012-11-08]. Dostupný z World Wide Web: <<http://www.hyposvet.cz/archiv-aktualit/131.html>>
- [9] Hyposvět.cz, *Ceny nemovitostí v České republice setrvávají na svých hodnotách*, [online, cit. 2012-05-12]. Dostupný z World Wide Web: <<http://www.hyposvet.cz/hb-index/160.html>>
- [10] Reality.name, *Jak ovlivňuje nabídka a poptávka prodej reality*, [online, cit. 2012-03-15]. Dostupný z World Wide Web: <<http://www.reality.name/jak-ovlivnuje-nabidka-a-poptavka-prodej-reality/>>
- [11] Bradáč, A., Fiala, J. a kol., *Rádce majitele nemovitosti*, nakladatelství Linde Praha a.s., Praha 1998, ISBN 80-7201-084-0
- [12] Novotný, J., *Počet realitních kanceláří v Česku loni poprvé za 10 let klesl (29.3.2011)*, [online, cit. 2012-04-02]. Dostupný z World Wide Web: <<http://www.finance.cz/zpravy/finance/303566-pocet-realitnich-kancelari-v-cesku-loni-poprve-za-deset-let-klesl/>>
- [13] Sreality.cz, [online]. Dostupný z World Wide Web: <<http://www.sreality.cz/adresar>>



- [14] Česká komora realitních kanceláří, *Doporučený sazebník služeb České komory realitních kanceláří*, [online, cit. 2012-04-10]. Dostupný z World Wide Web: <<http://www.ckrk.cz/cz/ke-stazeni/>>
- [15] Ekonomické stavby, s.r.o., *Developeri*, [online, cit. 2012-03-20]. Dostupný z World Wide Web: <<http://www.developeri.info/>>
- [16] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- [17] Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů
- [18] Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor
- [19] Philippi, T., *Byty v osobním vlastnictví*, [online, cit. 2012-09-28]. Dostupný z World Wide Web: <[http://www.jaknabydleni.cz/byt\\_v\\_osobnim\\_vlastnictvi.html](http://www.jaknabydleni.cz/byt_v_osobnim_vlastnictvi.html)>
- [20] Philippi, T., *Družstevní byty*, [online, cit. 2012-09-28]. Dostupný z World Wide Web: <[http://www.jaknabydleni.cz/druzstevni\\_byt.html](http://www.jaknabydleni.cz/druzstevni_byt.html)>
- [21] Philippi, T., *Obecní byty*, [online, cit. 2012-09-28]. Dostupný z World Wide Web: <[http://www.jaknabydleni.cz/obecni\\_byty.html](http://www.jaknabydleni.cz/obecni_byty.html)>
- [22] Lux, M., Kostecký T., *Bytová politika-teorie a inovace pro praxi*, nakladatelství SLON, Praha 2011, ISBN 978-80-7419-068-1
- [23] Verlag Dashofer, *Tržní ocenění nemovitosti*, [online, cit. 2012-03-28]. Dostupný z World Wide Web: <[http://www.dashofer.cz/download/pdf/ncm\\_ukazka02.pdf?wa=WWW09IX](http://www.dashofer.cz/download/pdf/ncm_ukazka02.pdf?wa=WWW09IX)>
- [24] American Appraisal, *Jaké jsou metody oceňování nemovitostí?*, [online, cit. 2012-10-30]. Dostupný z World Wide Web: <<http://www.american-appraisal.cz/client-solutions/217/>>
- [25] Realitní kancelář Edox reality, s.r.o., *Faktory ovlivňující cenu bytů*, [online, cit. 2012-10-15]. Dostupný z World Wide Web: <<http://www.edoxreality.cz/faktory-ovlivnujici-cenu-bytu/162>>
- [26] Bourassa, S., Cantoni, E., Hoesli, M., *Spatial Dependence, Housing Submarkets, and House Prices*, Université de Geneve, June 2005
- [27] Internetový magazín o Karpatských horách, *Česká republika – přehled pohoří*, [online, cit. 2012-10-16]. Dostupný z World Wide Web: <<http://www.karpaty.net/morava/morava.htm>>

- [28] Magistrát města Brna, *Brno*, [online, cit. 2012-10-20]. Dostupný z World Wide Web: <<http://www.brno.cz>>
- [29] Turistické informační centrum města Brna, *Informace o Brně*, [online, cit. 2012-10-20]. Dostupný z World Wide Web: <<http://www.ticbrno.cz>>
- [30] Magistrát města Brna, *Městské části Brna*, [online, cit. 2012-10-20]. Dostupný z World Wide Web: <<http://www.brno.cz/mapy/>>
- [31] ČSÚ, *Databáze demografických údajů za obce ČR*, [online, cit. 2012-10-20]. Dostupný z World Wide Web: <[http://www.czso.cz/cz/obce\\_d/index.htm](http://www.czso.cz/cz/obce_d/index.htm)>
- [32] ČSÚ, *Časová řada - vybrané ukazatele okresu Brno-Město*, [online, cit. 2012-10-20]. Dostupný z World Wide Web: <[http://www.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/cr\\_vybranych\\_ukazatelu\\_brno\\_mest](http://www.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/cr_vybranych_ukazatelu_brno_mest)>
- [33] ČSÚ, *Mzdy, náklady práce - Jihomoravský kraj*, [online, cit. 2012-10-20]. Dostupný z World Wide Web: <<http://www.czso.cz/x/krajedata.nsf/oblast2/mzdy-xb>>
- [34] Sreality.cz, *Prodej bytů*, [online, cit. 2012-10-20]. Dostupný z World Wide Web: <<http://www.sreality.cz/hledani/prodej/byty>>
- [35] Informační centrum města České Budějovice, *Město České Budějovice*, [online, cit. 2012-10-19]. Dostupný z World Wide Web: <<http://www.c-budejovice.cz/>>
- [36] Arakis&Belleville, s.r.o., *Město České Budějovice*, [online, cit. 2012-10-19]. Dostupný z World Wide Web: <<http://mesto.budweb.cz/>>
- [37] Arakis&Belleville, s.r.o., *Městské části Českých Budějovic*, [online, cit. 2012-10-19]. Dostupný z World Wide Web: <<http://mesto.budweb.cz/membrubriky.asp?id=38>>
- [38] ČSÚ, *Časová řada – vybrané ukazatele za okres České Budějovice*, [online, cit. 2012-10-19]. Dostupný z World Wide Web: <[http://www.czso.cz/x/redakce.nsf/i/casova\\_rada\\_vybrane\\_ukazatele\\_za\\_okres\\_ceske\\_budejovice](http://www.czso.cz/x/redakce.nsf/i/casova_rada_vybrane_ukazatele_za_okres_ceske_budejovice)>
- [39] ČSÚ, *Mzdy, náklady práce – Jihočeský kraj*, [online, cit. 2012-10-19]. Dostupný z World Wide Web: <<http://www.czso.cz/x/krajedata.nsf/oblast2/mzdy-xc>>
- [40] Magistrát města Ostravy, *Ostrava*, [online, cit. 2012-10-23]. Dostupný z World Wide Web: <<http://www.ostrava.cz>>

- [41] Ostravský informační servis, *Ostrava info*, [online, cit. 2012-10-23]. Dostupný z World Wide Web: <<http://www.ostravainfo.cz>>
- [42] Ostrava Na Dlani, *Ostravské městské obvody*, [online, cit. 2012-10-23]. Dostupný z World Wide Web: <<http://www.eostrava.cz/ostravske-mestske-obvody/>>
- [43] ČSÚ, *Časová řada – vybrané ukazatele za okres Ostrava*, [online, cit. 2012-10-23]. Dostupný z World Wide Web: <[http://www.czso.cz/xt/redakce.nsf/i/okres\\_ostrava\\_mesto](http://www.czso.cz/xt/redakce.nsf/i/okres_ostrava_mesto)>
- [44] ČSÚ, *Mzdy, náklady práce – Moravskoslezský kraj*, [online, cit. 2012-10-23]. Dostupný z World Wide Web: <<http://www.czso.cz/x/krajedata.nsf/oblast2/mzdy-xt>>

## **14 SEZNAM ILUSTRACÍ**

- Obr. 10.1: Mapa České republiky  
Obr. 10.2: Městské části Brna  
Obr. 10.3: Městské části Českých Budějovic  
Obr. 10.4: Městské části Ostravy

## **15 SEZNAM TABULEK**

- Tab. 4.1: Doporučený sazebník služeb České komory realitních kanceláří  
Tab. 9.1: Souhrn faktorů ovlivňující tržní cenu nemovitostí  
Tab. 10.1: Počet nabízených bytů 3+1 v Brně  
Tab. 10.2: Počet nabízených bytů 3+1 v Českých Budějovicích  
Tab. 10.3: Počet nabízených bytů 3+1 v Ostravě  
Tab. 11.1: Faktor místní lokality v Brně  
Tab. 11.2: Faktor místní lokality v Českých Budějovicích  
Tab. 11.3: Faktor místní lokality v Ostravě  
Tab. 11.4: Demografické a ekonomické údaje města Brna  
Tab. 11.5: Demografické a ekonomické údaje města Českých Budějovic  
Tab. 11.6: Demografické a ekonomické údaje města Ostravy

## **16 SEZNAM GRAFŮ**

- Graf 4.1: Index cen nemovitostí 2005-2012  
Graf 4.2: HB index 2010-2012  
Graf 4.3: Vývoj počtu realitních kanceláří v ČR  
Graf 4.4: Počet nabízených nemovitostí největšími realitními kancelářemi v ČR  
Graf 4.5: Podíl hlavních konkurentů na realitním trhu ČR  
Graf 10.1: Demografické údaje Brno  
Graf 10.2: Počet obyvatel v Brně  
Graf 10.3: Míra nezaměstnanosti v okrese Brno-Město  
Graf 10.4: Průměrná hrubá měsíční mzda v Jihomoravském kraji  
Graf 10.5: Demografické údaje České Budějovice

- Graf 10.6: Počet obyvatel v Českých Budějovicích
- Graf 10.7: Míra nezaměstnanosti v okrese České Budějovice
- Graf 10.8: Průměrná hrubá měsíční mzda v Jihočeském kraji
- Graf 10.9: Demografické údaje Ostrava
- Graf 10.10: Počet obyvatel v Ostravě
- Graf 10.11: Míra nezaměstnanosti v okrese Ostrava-Město
- Graf 10.12: Průměrná hrubá měsíční mzda v Moravskoslezském kraji
- Graf 11.1: Průměrné ceny bytů 3+1
- Graf 11.2: Průměrné ceny bytů za  $m^2$
- Graf 11.3: Průměrná cena bytů za  $m^2$  s ohledem na typ budovy v Českých Budějovicích
- Graf 11.4: Průměrná cena bytů za  $m^2$  s ohledem na typ budovy
- Graf 11.5: Průměrná cena nadstandardních bytů za  $m^2$  s ohledem na typ stavby
- Graf 11.6: Průměrná cena standardních bytů za  $m^2$  s ohledem na typ vlastnictví
- Graf 11.7: Průměrná cena bytů za  $m^2$  s ohledem na revitalizaci v Brně
- Graf 11.8: Průměrná cena bytů za  $m^2$  s ohledem na podlaží
- Graf 11.9: Průměrná cena nadstandardních bytů za  $m^2$  s ohledem na podlaží
- Graf 11.10: Průměrná cena standardních bytů za  $m^2$  s ohledem na podlaží
- Graf 11.11: Průměrná cena bytů za  $m^2$  s ohledem na přítomnost balkonu/lodžie

## **17 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ**

ČSÚ	Český statistický úřad
ČR	Česká republika
HB index	Index cen nemovitostí Hypoteční banky
RK	Realitní kancelář
ČK RK	Česká komora realitních kanceláří
ARK	Asociace realitních kanceláří
EU	Evropská unie
IVSC	International Valuation Standards Council
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations

## 18 SEZNAM PŘÍLOH

<b>Příloha A</b>	Inzerované byty 3+1 v Brně
<b>Příloha B</b>	Inzerované byty 3+1 v Českých Budějovicích
<b>Příloha C</b>	Inzerované byty 3+1 v Ostravě
<b>Příloha D</b>	Souhrn inzerovaných bytů 3+1 v Brně
<b>Příloha E</b>	Souhrn inzerovaných bytů 3+1 v Českých Budějovicích
<b>Příloha F</b>	Souhrn inzerovaných bytů 3+1 v Ostravě
<b>Příloha G</b>	Výpočty průměrných nabídkových cen bytů 3+1 v Brně
<b>Příloha H</b>	Výpočty průměrných nabídkových cen bytů 3+1 v Českých Budějovicích
<b>Příloha I</b>	Výpočty průměrných nabídkových cen bytů 3+1 v Ostravě
<b>Příloha J</b>	Poměrové ukazatele
<b>Příloha K</b>	Demografické a ekonomické vlivy města Brna
<b>Příloha L</b>	Demografické a ekonomické vlivy města České Budějovice
<b>Příloha M</b>	Demografické a ekonomické vlivy města Ostravy